

CASO N. 1 – INTER VIVOS

Carlo, noto ristoratore, vorrebbe vendere il suo appartamento sito in via Palestro n. 18 a Milano, ed il suo terreno in Vicenza al proprio collega, Bruno, che momentaneamente ha il braccio destro ingessato.

Il suddetto appartamento ha subito alcuni, marginali, lavori di ristrutturazione nel vano cucina, dovendosi adattare la stessa alle esigenze di Carlo e di sua moglie Rosa, con la quale è coniugato in separazione dei beni.

Il terreno, invece, condotto in affitto dal coltivatore diretto Antonino, è stato venduto a Carlo dall'amico Gualtiero, però Carlo stesso interveniva all'atto a mezzo del procuratore Mauro, nonostante gli avesse da qualche giorno revocato la procura.

Il prezzo, pari ad euro 1.500.000, non verrà però interamente versato in denaro, ma solo complessivi euro 500.000 saranno bonificati da Bruno sul conto corrente di Carlo, mentre per la restante somma:

- Quanto ad euro 100.000 Bruno non vuole proprio pagarli, avendo fornito l'estate scorsa all'amico un centinaio di bottiglie di Krug millesimato, di valore più o meno corrispondente.
- Quanto ad euro 300.000, Bruno trasferisce un piccolo ma fiorente terreno agricolo in Franciacorta, della superficie di 3.000 mq.
- Quanto ad euro 200.000, l'amico comune Joe vuole versarli a Carlo per onorare un debito di pari importo con Bruno derivante da consulenze professionali in America.
- Quanto al pagamento di ulteriori euro 200.000, Bruno si accollerebbe il debito della comune amica Catia nei confronti di Gianfranco, di corrispondente importo.
- Quanto al pagamento dei residui 200.000 euro, le parti convengono sin da ora che Bruno potrà liberarsene prestando consulenze professionali per 2 anni nel nuovo ristorante di Carlo, ovvero, a sua scelta e sempre entro i

prossimi due anni, trasferendogli le 300 più pregiate bottiglie di vino francese della sua collezione, ovvero, ancora, versandogli la somma di denaro corrispondente.

Si tenga infine presente che l'appartamento è oggetto di un vincolo di destinazione, insieme ad altri beni immobili, in favore del giovane Matteo, studente minorenni di scuola alberghiera, per consentirgli di diventare uno chef stellato e fino al compimento del suo venticinquesimo anno di età. L'atto costitutivo dello stesso non prevede però nulla in ordine all'eventuale alienazione dei beni costituiti in vincolo ma Bruno vorrebbe acquistarlo libero da formalità.

Il candidato, assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, con studio in via Arenula n.70, rediga l'atto richiesto e dopo aver dato adeguata motivazione alle scelte adottate, tratti in parte teorica delle differenze ed affinità tra delegazione ed adempimento del terzo, della differenza tra contratti atipici e contratti misti ed infine della differenza tra obbligazione alternativa, generica e con facoltà alternativa.

ATTO

Repertorio n....

Raccolta n....

Ratifica – Scioglimento di vincolo di destinazione – Compravendita

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ... del mese di ... dell'anno ... (tutte le indicazioni in lettere per disteso), in Roma, nel mio studio sito in via Arenula n. 70.

Avanti a me, dottor Romolo Romani, notaio in Roma, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia ed alla presenza dei testimoni, noti ed idonei:

AA (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza),

BB (generalità come sopra),

sono presenti i signori:

Carlo (generalità come sopra e codice fiscale);

CC (generalità come sopra) e **DD** (generalità come sopra), i quali intervengono al presente atto quali genitori esercenti la potestà e come tali legali rappresentanti del minore **Matteo** (generalità come sopra e codice fiscale), al presente atto autorizzati con decreto del giudice tutelare di ... (competenza secondo il domicilio di Matteo), emesso in data ... n. cron. ..., che si allega al presente atto sub "A";

Bruno (generalità come sopra e codice fiscale), il quale mi dichiara di non poter sottoscrivere perché temporaneamente ingessato al braccio destro;

Joe (generalità come sopra e codice fiscale);

Gianfranco (generalità come sopra e codice fiscale);

Io notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti, i quali premettono al presente atto che:

1) Carlo è pieno ed esclusivo proprietario di:

a) Appartamento in Milano, via Palestro n. 18, posto al piano ..., composto da vani ..., confinante con.. con ... e con ... e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Milano al foglio ... particella.. subalterno ..., classe ... categoria ..., consistenza vani ..., rendita catastale euro ...

b) Terreno in Vicenza, via ... n. ..., località.., confinante con ... con ... e con ..., censito nel Catasto Terreni del Comune di ... al foglio ... particella

..., classe ..., categoria ..., reddito dominicale euro ..., reddito agrario euro ...

2) Bruno è pieno ed esclusivo proprietario di un terreno agricolo in Franciacorta, sito in ... via ... n. ..., località ... (segue descrizione in consistenza, confini e dati catastali come sopra).

3) Joe è debitore di Bruno della somma complessiva di euro 200.000 (duecentomila) derivante da prestazioni di consulenza professionale e precisamente ... (ulteriori precisazioni).

4) Lo stesso Bruno ha fornito a Carlo in data ... come risulta da ... (precisazioni), n. ... bottiglie di champagne Krug millesimato del valore complessivo di circa euro 100.000 (centomila) ma non ancora liquido.

5) Il terreno di cui al superiore punto 1b) è condotto in affitto dal coltivatore diretto Antonino (generalità come sopra), al quale, a norma dell'art.8 comma IV della legge n. 590/1965 è stata notificata in data ..., a mezzo di ..., da Carlo la proposta di alienazione relativa al suddetto terreno ed egli non ha esercitato il diritto di prelazione spettantegli.

6) Il suddetto terreno in Vicenza è pervenuto a Carlo per compravendita da Gualtiero, giusta atto del notaio ... di ..., rep. n. ... racc. n. ..., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Vicenza al n. ... vol. ..., serie ..., trascritto in data ... in Vicenza ai nn. ..., nel quale interveniva quale procuratore di Carlo, Mauro, al quale però lo stesso Carlo aveva già revocato la procura, come risulta da ... (precisazioni).

7) L'appartamento in Milano ha subito alcuni marginali interventi di ristrutturazione del vano cucina che non incidono sul calcolo della rendita catastale dell'immobile.

8) Con atto del notaio ... di ..., rep. n. ... racc. n. ..., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano al n. ... vol. ..., serie ..., trascritto in data ... in Milano ai nn. ..., veniva costituito un vincolo di destinazione sull'appartamento in Milano e su altri beni immobili, per far fronte alle esigenze del minore Matteo, fino al compimento del venticinquesimo anno di età e l'atto costitutivo del suddetto vincolo nulla prevedeva in ordine all'alienazione dei beni costituiti in vincolo.

9) Gianfranco, odierno comparante, è creditore di Catia (generalità) della somma di euro 200.000 (duecentomila), derivante da ... (indicazione della fonte del debito).

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

PARTE I

RATIFICA

ARTICOLO 1 – CONSENSO ED OGGETTO

Carlo dichiara, per gli effetti di cui all'art. 1399 cod. civ., di ratificare ad ogni effetto di legge il contratto concluso da Mauro, di cui al punto 6) della superiore premessa.

PARTE II

SCIoglIMENTO DI VINCOLO DI DESTINAZIONE

ARTICOLO 2 – CONSENSO ED OGGETTO

Carlo e Matteo, come sopra rappresentato ed autorizzato, convengono lo scioglimento del vincolo di destinazione di cui al punto 8) della premessa, relativamente all'immobile in Milano, via Palestro n.18, descritto al punto 1a) della medesima.

PARTE III

COMPRAVENDITA

ARTICOLO 3 – CONSENSO ED OGGETTO

Carlo vende e trasferisce a Bruno, che accetta ed acquista la piena ed esclusiva proprietà dell'appartamento in Milano e del terreno in Vicenza, quest'ultimo con le precisazioni di cui al successivo art. 11, descritti rispettivamente ai punti 1a) ed 1b) della premessa.

ARTICOLO 4 – PREZZO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il prezzo della presente compravendita è convenuto, a corpo, nella somma complessiva di euro 1.500.000 (unmilione cinquecentomila) di cui euro ... (in lettere per disteso) per l'appartamento ed euro ... (in lettere per disteso).

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 del d.l. n. 233/06 come convertito in l. n. 248/06 e successive modificazioni ed integrazioni, le parti, consapevoli della responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di false dichiarazioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, mi dichiarano:

1) Che il pagamento della somma come sopra pattuita viene effettuato secondo le seguenti modalità:

- Quanto ad euro 500.000 (cinquecentomila) con bonifico bancario di corrispondente importo eseguito in data ... con addebito sul c/c n. ... intestato a Bruno presso la Banca ... (dati identificativi) ed accreditato sul c/c n. ... intestato a Carlo presso la Banca... (dati identificativi).
 - Quanto ad euro 100.000 (centomila), a mezzo della compensazione volontaria che Bruno e Carlo perfezioneranno al successivo art. 5.
 - Quanto ad euro 300.000 (trecentomila) mediante la prestazione in luogo di adempimento che si perfezionerà al successivo art. 6.
 - Quanto ad euro 200.000 (duecentomila) verranno pagati da Joe con le modalità di cui al successivo art. 8.
 - Quanto ad euro 200.000 (duecentomila), Carlo e Bruno convengono la novazione di cui al successivo art. 9.
 - Quanto agli ulteriori euro 200.000 (duecentomila) verranno corrisposti mediante l'accollo di cui al successivo art. 11.
 - Per i pagamenti ricevuti, Carlo rilascia quietanza.
- 2) Di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore.

ARTICOLO 5 – COMPENSAZIONE VOLONTARIA

Carlo e Bruno convengono, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1252 cod. civ., di estinguere per compensazione volontaria i reciproci debiti derivanti l'uno, non ancora liquido, dal pagamento della fornitura di bottiglie di Krug di cui al punto 4) della premessa, ma approssimativamente pari ad euro 100.000 (centomila) e l'altro dal pagamento di parte del prezzo della compravendita di cui alla parte seconda del presente atto e precisamente per euro 100.000 (centomila).

ARTICOLO 6 – PRESTAZIONE IN LUOGO DI ADEMPIMENTO

Bruno cede e trasferisce, quale prestazione in luogo dell'adempimento di parte del prezzo e precisamente per euro 300.000 (trecentomila), ai sensi dell'art. 1197 cod. civ., a Carlo che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà del terreno in Franciacorta, descritto, confinato e catastato al punto 2) della premessa.

ARTICOLO 7 – DICHIARAZIONI AI SENSI DELLA LEGGE N. 248/06

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 del d.l. n. 233/06 come convertito in legge. n. 248/06 e successive modificazioni ed integrazioni, le parti, consapevoli della responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di false dichiarazioni ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000, mi dichiarano:

- che per la cessione del terreno in Franciacorta non è stato previsto alcun corrispettivo in denaro.
- di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore per la conclusione del presente contratto.

ARTICOLO 8 – ADEMPIMENTO DEL TERZO ED ENUNCIAZIONE DELLA CAUSA

A norma dell'art. 1180 cod. civ., Joe versa a Carlo, che la riceve, a mezzo di ... (modalità conforme alla normativa antiriciclaggio) la somma di euro 200.000 (duecentomila), al fine di estinguere il debito, di corrispondente importo, che Joe ha nei confronti di Bruno, descritto al punto 3) della premessa.

ARTICOLO 9 – NOVAZIONE

Carlo e Bruno, a titolo di novazione per gli effetti di cui agli artt. 1230 e ss. cod. civ., convengono che Bruno potrà pagare parte del residuo prezzo, pari ad euro 200.000 (duecentomila), o in denaro, o prestando consulenze professionali nel nuovo ristorante di Carlo secondo le seguenti modalità ... (precisazioni), ovvero ancora trasferendogli le 300 più pregiate bottiglie di vino francese della sua collezione ... (descrizione), il tutto entro il termine di due anni dalla data odierna.

ARTICOLO 10 – ESPROMISSIONE

Carlo e Gianfranco convengono, per gli effetti di cui all'art. 1272 cod. civ., che Carlo si assuma il debito che Catia ha nei confronti di Gianfranco, di attuali euro 200.000 (duecentomila), descritto al punto 9) della premessa.

... (eventuale liberazione di Catia, debitore originario)

ARTICOLO 11 – ACCOLLO

Carlo e Bruno, convengono, quale pagamento della residua somma di euro 200.000 (duecentomila) della presente compravendita, che Bruno assuma, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1273 cod. civ., il pagamento del debito, di pari importo, che Carlo ha nei confronti di Giancarlo in virtù dell'espromissione di cui al superiore art. 9.

Gianfranco dichiara di aderire alla presente convenzione, rendendo irrevocabile la stipulazione in suo favore.

... (eventuale liberazione di Carlo, debitore originario).

PARTE IV

DISPOSIZIONI COMUNI E FINALI

ARTICOLO 12 – PROVENIENZA

Quanto alla provenienza le parti fanno rinvio alla premessa ed inoltre ... (ulteriore indicazione della provenienza fino a coprire il ventennio antecedente la stipula del presente atto).

ARTICOLO 13 – PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Le superiori cessioni vengono consentite ed accettate, a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova quanto alienato, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, servitù attiva e passiva esistente e nascente da titoli validi e/o diritto relativo.

ARTICOLO 14 – GARANZIE

Dichiarano e garantiscono le parti alienanti che quanto trasferito con il presente atto è nella loro piena proprietà e disponibilità, franco e libero da pesi, oneri, imposte e tasse arretrate, vincoli e trascrizioni e formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli salvo:

- Vincolo di destinazione sull'appartamento in Milano, sciolto per mutuo consenso nella parte prima del presente atto e da ritenersi pertanto meramente formale.
- Contratto di affitto del terreno in Vicenza, con il coltivatore diretto Antonino, stipulato in data ... (estremi).

ARTICOLO 15 – POSSESSO

Il possesso giuridico degli immobili oggetto del presente atto viene trasferito da oggi a tutti gli effetti, utili ed onerosi.

Quanto al terreno in Vicenza, il possesso materiale rimane del coltivatore diretto Antonino e la parte acquirente ne verrà immessa alla scadenza dello stesso, fissata al (precisazioni).

ARTICOLO 16 – IPOTECA LEGALE

Ciascun alienante rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 17 – CONFORMITÀ CATASTALE

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della legge n. 52/1985, le parti dichiarano che:

- I dati catastali relativi all'appartamento in Milano sono quelli relativi alle planimetrie depositate in Catasto a firma del geometra ... iscritto all'albo dei geometri di ... al n..., raffiguranti l'immobile in oggetto, che al presente atto si allegano in unica fascicolazione sub "C";
- Vi è piena conformità della planimetria e dei dati catastali allo stato di fatto dell'immobile in oggetto;

Io notaio attesto che sussiste piena conformità tra l'intestazione catastale e le risultanze dei registri immobiliari.

ARTICOLO 18 – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Bruno dà atto di aver ricevuto ogni informazione e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'appartamento in Milano, oggetto del presente atto.

L'attestato di prestazione energetica è allegato al presente atto sotto la lettera "D".

ARTICOLO 19 – REGIME PATRIMONIALE

A norma dell'art. 2659 cod. civ. le parti dichiarano:

- Matteo, come sopra rappresentato, di essere ...
- Carlo di essere coniugato in regime di separazione dei beni con Rosa (generalità).
- Bruno di essere ...

ARTICOLO 20 – DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 Carlo mi dichiara che l'appartamento in Milano oggetto del presente atto è stata costruito in forza di ... (indicazione del titolo abilitativo) rilasciato dal dirigente responsabile del Comune di Milano in data.. prot. n. ..., e che successivamente a tale data non sono state realizzate opere o modifiche tali da richiedere il rilascio di ulteriori titoli abilitativi, neppure in sanatoria.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 Carlo mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno sito in Vicenza, rilasciato dal dirigente responsabile del Comune di Vicenza in data.. prot. n. ..., che si allega al presente sub "E", e mi dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001 Bruno mi consegna il certificato di destinazione urbanistica relativo al terreno sito in Franciacorta,

rilasciato dal dirigente responsabile del Comune di ... in data.. prot. n. ..., che si allega al presente sub “F”, e mi dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici vigenti.

ARTICOLO 21 – SPESE

Le spese del presente atto cedono come per legge.

Richiesto io notaio ricevo quest’atto, da me letto, alla presenza dei testimoni ed unitamente a quanto allegato, ai comparenti che lo approvano perché conforme alla loro volontà. Scritto interamente da me notaio con mezzi meccanici, viene sottoscritto alle ore ... e minuti ... (in lettere per disteso) dai comparenti ad eccezione di Bruno, stante la dichiarazione sopra resami, dai testimoni e da me notaio ed occupa ... pagine di ... fogli fin qui.

... (sottoscrizione leggibile con nome e cognome di Carlo)

... (sottoscrizione leggibile con nome e cognome di CC, legale rappresentante Matteo)

... (sottoscrizione leggibile con nome e cognome di DD, legale rappresentante Matteo)

... (sottoscrizione leggibile con nome e cognome di Joe)

... (sottoscrizione leggibile con nome e cognome di Gianfranco)

... (sottoscrizione leggibile con nome e cognome del testimone AA)

... (sottoscrizione leggibile con nome e cognome del testimone BB)

Romolo Romani, notaio

(Impronta del sigillo)

... (seguono allegati)

Il presente atto è stato sottoscritto anche marginalmente ai sensi dell’art. 51 n. 12 della legge n. 89/1913.

MOTIVAZIONE

Quanto alle problematiche di carattere formale, il presente atto presenta un comparente impossibilitato a sottoscrivere in quanto ingessato al braccio destro.

Ciò impone che all'atto debbano partecipare due testimoni e che si indichi la causa della mancata sottoscrizione dell'atto da parte del comparente impossibilitato.

In più vi è la presenza di un minore che deve essere autorizzato a compiere un atto eccedente l'ordinaria amministrazione di carattere positivo, ossia prestare il consenso allo scioglimento di un vincolo di destinazione di cui è beneficiario. Rinviando a quanto *infra* precisato per quel che concerne la possibilità di sciogliere il vincolo medesimo, qui preme solo sottolineare, in assenza di diverse indicazioni della traccia, come il giudice tutelare possa aver ravvisato l'utilità evidente per il minore di sciogliere il vincolo nella circostanza che questo bene poteva risultare improduttivo di frutti, oppure anche nella diversa circostanza che diversi altri immobili sono destinati alla realizzazione del medesimo interesse, per cui vi potrebbe essere sovrabbondanza del mezzo rispetto al fine.

Analizzando invece il profilo sostanziale, si rammenta che la dottrina più attenta ritiene possibile sciogliere, per mutuo consenso, i vincoli di destinazione, anche ove nei relativi atti costitutivi non sia precisato alcunché. Infatti, alla base della costituzione di vincoli di destinazione vi sono sempre interessi privatistici, per ciò solo da considerarsi disponibili dalle parti.

L'appartamento in Milano viene pertanto acquistato da Bruno libero da vincoli pregiudizievoli.

Quanto al terreno in Vicenza, invece, ci troviamo in presenza di un atto di provenienza nel quale l'acquirente veniva rappresentato da un soggetto cui aveva da poco tempo revocato la procura. A tal fine si è ritenuto indispensabile, in via preliminare, procedere alla ratifica da parte dell'acquirente stesso, al fine di non esporre il *falsus procurator* alla responsabilità prevista dall'art. 1398 cod. civ. e stabilizzare definitivamente la situazione.

Quanto poi alla presenza di un coltivatore diretto del fondo in Vicenza, si è precisato che allo stesso è stata regolarmente notificata la proposta di alienazione e lo stesso non ha esercitato, nei termini di legge, il diritto di prelazione, per cui non posso sorgere ulteriori problemi dalla sua presenza, se non l'indicazione che il possesso materiale spetti ancora a lui.