

TRACCIA N. 1 – INTER VIVOS

Tizio è proprietario di una palazzina a tre elevazioni fuori terra, funzionalmente autonome l'una rispetto alle altre, site in Roma, via dei Condotti n. 25, che intende alienare a Caio per il prezzo complessivo di euro 1.500.000.

Il candidato, assunte le vesti del notaio, rediga l'atto richiesto in data 21 settembre 2017, tenendo presente che:

- 1) Caio intende beneficiare la propria figlia minore Caietta, di sette anni, dell'intero piano terra, del valore di euro 500.000, come gli altri due piani. La moglie Caia è d'accordo ed è disposta ad intervenire.
- 2) Parte del prezzo, pari ad euro 200.000 viene pagata con denaro ricevuto per regolare donazione dal padre di Caio, Caione.
- 3) Un'altra parte, pari ad euro 300.000, viene pagata tramite 10 cambiali di pari importo, garantite da ipoteca sul piano primo della palazzina, con scadenza ogni tre mesi a decorrere dal gennaio 2018.
- 4) Per ulteriori 500.000 euro le parti ricorrono a regolare bonifico bancario in data odierna.
- 5) I restanti 500.000 euro devono essere versati nelle mani di Jody, con il quale Tizio ha maturato un debito di corrispondente importo giocando a poker.
- 6) Il piano secondo è pervenuto in forza di una donazione dallo zio di Tizio, Filano, con condizione di reversibilità per il caso di premorienza di Tizio e dei suoi discendenti.
- 7) L'atto di provenienza del piano primo, del notaio Parisi di Adrano, non contiene le menzioni in ordine alla cd. "conformità oggettiva", nonostante la già pregressa conformità delle planimetrie allo stato di fatto.
- 8) Dei tre attestati di prestazione energetica mostrati, uno, quello relativo al secondo ed ultimo piano, è in copia, mentre gli altri due sono in originale.

9) L'intera palazzina è stata costruita alla fine degli anni 50' ed è stata integralmente ristrutturata nel 2002.

10) Caio e Caia sono coniugati in regime di comunione legale ma Caio vuole essere assolutamente certo che l'acquisto sarà suo personale.

Dopo aver motivato le soluzioni adottate, il candidato tratti in parte teorica del conflitto di interessi nelle donazioni dirette ed indirette, della delegazione e delle recenti novità in tema di conferma delle cd. "nullità catastali".

ATTO

Repertorio n. ...

Raccolta n.

**Conferma di atto nullo – Convenzione di separazione
dei beni – Compravendita**

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno ventuno del mese di settembre dell'anno duemiladiciassette, in ..., presso (indicazione del locus loci).

Avanti a me, dottor ..., notaio in, iscritto al Collegio Notarile di, 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:

Tizio (generalità come sopra e codice fiscale);

Caio (generalità come sopra e codice fiscale);

Caia (generalità come sopra e codice fiscale);

.....(generalità come sopra), il quale interviene al presente atto quale curatore speciale e per quest'atto legale rappresentante di Caietta (generalità come sopra e codice fiscale), tale nominato con decreto del giudice tutelare di (competenza secondo il domicilio di Caietta) emesso in data ... n. cron. ..., che si allega al presente atto sub "A", al presente atto autorizzato con decreto del medesimo giudice tutelare, emesso in data n. cron..., che si allega al presente atto sub "B".

Jody (generalità come sopra e codice fiscale);

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

1) Tizio è proprietario di un fabbricato sito in Roma, via Condotti n.25, a tre elevazioni fuori terra, costituito da:

a) Appartamento posto al piano terra, composto da vani ..., confinante con.. con ... e con.. e censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Roma al foglio ... particella.. subalterno ..., classe ... categoria ..., superficie mq ..., consistenza vani ..., rendita catastale euro ...

b) Appartamento posto al piano primo, (segue descrizione in consistenza, confini e dati catastali come sopra).

c) Appartamento posto al piano secondo, (segue descrizione in consistenza, confini e dati catastali come sopra).

2) Ciascuno dei suddetti appartamenti ha il medesimo valore di euro 500.000(cinquecentomila).

3) Il piano primo è pervenuto a Tizio in forza di atto di, ricevuto dal notaio Parisi di Adrano, di, rep. n. ... racc. n. ..., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di ... al n. ... vol. ..., serie ..., trascritto in data ... presso ai nn., atto nel quale manca la dichiarazione di conformità delle planimetrie e dei dati catastali allo stato di fatto, nonostante tale conformità sussistesse già all'epoca.

4) Il piano secondo è pervenuto a Tizio in forza di donazione dal proprio zio Filano (generalità), atto ricevuto in ... (indicazione degli estremi dell'atto come sopra), con condizione di reversibilità per il caso di premorienza di Tizio e dei suoi discendenti.

5) Tizio stesso ha maturato un debito di nei confronti di Jody per euro 500.000(cinquecentomila), maturato giocando a poker.

6) Caio vuole acquistare a titolo personale i beni oggetto del presente contratto.

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

PARTE PRIMA

CONFERMA DI ATTO NULLO

ARTICOLO 1 – CONFERMA

Tizio, a norma dell'art. 29 comma Iter della legge n. 52/85 conferma l'atto di provenienza di cui al punto 3) della premessa relativo al piano primo della palazzina, dichiarando che al momento della conclusione di tale atto:

- l'identificazione catastale delle unità immobiliari oggetto del citato atto corrispondeva alle planimetrie attualmente depositate in catasto, a firma del geom. ... (generalità), che si allegano al presente atto sub "C";
- i dati catastali e le planimetrie corrispondenti erano conformi allo stato di fatto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

PARTE SECONDA

CONVENZIONE DI SEPARAZIONE DEI BENI

ARTICOLO 2 – CONSENSO ED OGGETTO

Caio e Caia convengono di modificare il loro regime patrimoniale, adottando il regime di separazione dei beni, di cui agli artt. 215 ss. cod. civ.

La presente convenzione verrà annotata a margine dell'atto di matrimonio.

PARTE TERZA COMPRAVENDITA

ARTICOLO 3 – CONSENSO ED OGGETTO

Tizio vende a Caio, che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà dei tre appartamenti facenti parte della palazzina sita in Roma, via Condotti n.25, meglio descritti ai punti 1a), 1b) ed 1c) della premessa, devinandone gli effetti, limitatamente all'appartamento posto al piano terra descritto al punto 1a), in favore di Caietta e sotto la condizione di cui al successivo art. per l'appartamento al piano primo della palazzina.

ARTICOLO 4 – PREZZO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il prezzo complessivo della presente compravendita è pari ad euro 1.500.000 (un milione cinquecentomila), di cui euro 500.000 (cinquecentomila) per l'appartamento al piano terra, euro 500.000(cinquecentomila) per l'appartamento al piano primo ed euro 500.000(cinquecentomila) per l'appartamento al piano secondo.

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:

- che il prezzo della presente compravendita viene corrisposto come segue:
- Quanto ad euro 200.000(duecentomila) mediante assegno circolare non trasferibile n., di corrispondente importo, emesso in data dalla banca filiale di, all'ordine di Tizio, derivante da donazione di denaro effettuata da Caione (generalità) in favore di Caio, come risulta da atto del notaio, di ..., rep. n... racc. n..., reg.to a ... il al n. ...;
- Quanto ad euro 500.000(cinquecentomila) mediante bonifico bancario di corrispondente importo effettuato da Caio in favore di Tizio presso la banca ... filiale di, in data ... n., con addebito sul c/c n. ... in essere presso ed accredito sul c/c n. ... in essere presso ...;
- Quanto ad euro 500.000(cinquecentomila) mediante assegno circolare non trasferibile n., di corrispondente importo, emesso in data

dalla banca Filiale di, all'ordine di Jody, in virtù della delegazione di cui infra;

- Quanto ad euro 300.000 (trecentomila), verranno corrisposti in numero dieci rate mensili posticipate da euro 30.000 (trentamila) cadauna, con scadenza il...di ogni mese.

Per agevolare il buon fine della suddetta dilazione, Caio emette e consegna a Tizio, che accetta e riceve, n. dieci cambiali, in regola con il bollo, liberamente trasferibili, con importi e scadenze coincidenti con le suddette rate, consistenti in (descrizione a norma dell'art. 100 della legge cambiaria), senza che tale emissione costituisca novazione della precedente obbligazione.

A garanzia del buon fine delle cambiali come sopra emesse, Caio concede in favore di Tizio, che accetta, ipoteca per complessivi euro (in lettere), di cui euro ... di capitale ed euro ... di interessi, sul piano primo della palazzina, meglio descritto al punto 1a) della premessa.

Tizio elegge domicilio come in comparizione.

Caio consegna a me notaio tutte e dieci le cambiali, affinché provveda alla relativa iscrizione ipotecaria.

- Di non essersi avvalse dell'opera di alcun mediatore.

ARTICOLO 5 – DELEGAZIONE

Tizio delega, ai sensi dell'art. 1269 cod. civ., Caio, che accetta, al pagamento del debito di euro 500.000(cinquecentomila) che Tizio hai nei confronti di Jody, meglio descritto al punto 5) della premessa.

Caio, in esecuzione dell'incarico sopra descritto, versa a Jody, che accetta, rilasciando corrispondente quietanza, la somma di euro 500.000 (duecentomila), a mezzo di assegno circolare di corrispondente importo, recante il numero ... emesso in data dalla Banca Filiale di... all'ordine di Jody, recante la clausola di non trasferibilità.

La presente delegazione viene stipulata ai seguenti patti e condizioni (precisazioni).

ARTICOLO 6 – ENUNCIAZIONE DELLA CAUSA E DICHIARAZIONE DI VOLERNE PROFITTARE

Caietta, come sopra rappresentata ed autorizzata, dichiara di voler profittare della stipulazione in suo favore, con ciò rendendola irrevocabile.

Caio dichiara che tale deviazione degli effetti è stata effettuata per spirito di liberalità.

ARTICOLO 7 – PENDENZA DELLA CONDIZIONE DI RIVERSIBILITÀ

Le parti si danno reciprocamente atto che nell'atto di donazione del piano secondo è stata apposta una condizione di reversibilità per gli effetti di cui all'art. 792 cod. civ., per il caso di premorienza del donatario e dei suoi discendenti al donante.

Pertanto, gli effetti del presente contratto, limitatamente all'alienazione del piano secondo risultano subordinati, a norma del combinato disposto degli artt. 792 e 1357 c.c., a tale condizione di reversibilità.

ARTICOLO 8 – 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 9 – PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Quanto in oggetto viene trasferito 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 10 – GARANZIE

Dichiara e garantisce la parte venditrice che quanto trasferito con il presente atto è nella sua piena proprietà e disponibilità, franco e libero da pesi, oneri, imposte e tasse arretrate, vincoli e trascrizioni e formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli, ferma restando la pendenza della condizione di cui al superiore articolo 7, e presta a tal fine ogni più ampia garanzia di legge.

ARTICOLO 11 – POSSESSO

Il possesso di quanto oggetto del presente atto viene trasferito da oggi a tutti gli effetti, utili ed onerosi.

ARTICOLO 12 – IPOTECA LEGALE

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale.

ARTICOLO 13 – REGIME PATRIMONIALE

Ai sensi dell'art. 2659 cod. civ. le parti dichiarano:

– Tizio di essere (indicazione dello stato civile e, se coniugato, del regime patrimoniale della famiglia).

- Caio di essere coniugato in separazione dei beni con Caia, giusta la convenzione matrimoniale di cui sopra;
- Caietta, come sopra rappresentata, di essere nubile.

ARTICOLO 14 – ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Ai sensi del d.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, l'acquirente Caio dichiara:

- 1) di aver ricevuto le informazioni in ordine alla certificazione energetica dell'immobile oggetto del presente atto, concernenti in particolare la prestazione energetica dell'edificio trasferito;
- 2) di aver ricevuto gli attestati di prestazione energetica di tutti gli appartamenti di cui detto immobile è dotato, rilasciati da..., in data ..., in originale per quanto riguarda il piano terra ed il primo piano ed in copia conforme per quel che concerne il secondo piano della palazzina, che si allegano al presente atto sub "D", "E" ed "F".

ARTICOLO 15 – CONFORMITÀ CATASTALE

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-*bis*, della legge n.52/1985, la parte alienante dichiara:

- che i dati di identificazione catastale di cui ai superiori punti 1a), 1b) ed 1c) della premessa sono quelli relativi alle planimetrie depositate in Catasto a firma del geometra ... (generalità), raffiguranti gli immobili in oggetto, che al presente atto si allegano in unica fascicolazione sub "G".
- che vi è piena conformità delle planimetrie e dei dati catastali allo stato di fatto degli immobili in oggetto.

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

ARTICOLO 16 – DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi dell'art. 40 comma II della legge n. 47/1985, la parte alienante, consapevole delle responsabilità penali cui va incontro in caso di false dichiarazioni ai sensi del D.P.R. n. 445/2000, mi dichiara che i lavori di costruzione della palazzina in Roma oggetto del presente atto sono iniziati in data anteriore al 1 settembre 1967 e che successivamente a tale data sono stati effettuati degli integrali lavori di ristrutturazione, realizzati in forza di concessione edilizia rilasciata dal dirigente responsabile del Comune di Roma in data.. 2002, prot. n.

ARTICOLO 17 – SPESE

Le spese del presente atto cedono come per legge.

Richiesto io notaio ricevo il presente atto, da me letto, unitamente agli allegati ed alla presenza dei testimoni, 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) e occupa ... pagine di ... fogli fin qui.

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

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

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

.... (sottoscrizione leggibile con nome e cognome del curatore speciale di Caietta)

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

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

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

..... (sottoscrizione con nome e cognome), Notaio

(Impronta del sigillo)

.... (seguono allegati)

(tutti i comparenti ed il notaio hanno sottoscritto anche marginalmente a ciascun foglio eccetto quello delle sottoscrizioni finali, ai sensi dell'art. 51 n. 12 della legge n. 89/1913).

SOLUZIONI ED APPROFONDIMENTI

1) Conferma nullità catastale.

La traccia pone un problema di nullità cd. “catastale” del titolo di provenienza, in quanto quest’ultimo non contiene la menzione, prevista a pena di nullità, in ordine alla conformità cd. “oggettiva” delle planimetrie e dei dati catastali con lo stato di fatto degli immobili in oggetto.

In proposito, il d.l. n. 50/2017, convertito nella legge n. 96/2017, ha inserito il comma 1ter nell’art. 29 della legge n. 52/1985, il cui tenore letterale è il seguente:

“Se la mancanza del riferimento alle planimetrie depositate in catasto o della dichiarazione, resa dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, ovvero dell’attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato non siano dipese dall’inesistenza delle planimetrie o dalla loro difformità dallo stato di fatto, l’atto può essere confermato anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga gli elementi omessi. L’atto di conferma costituisce atto direttamente conseguente a quello cui si riferisce, ai sensi dell’articolo 10, comma 3, del decreto legislativo 14 marzo 2011, n. 23”.

I primi autori che hanno commentato tale norma hanno rilevato come essa sia applicabile genericamente ad ogni atto soggetto alla legge n. 122/2010 che, se presenterà profili di nullità, sarà, entro i limiti della norma, confermabile.

Tale nullità però è di carattere documentale e non sostanziale, nel senso che a venir meno non è l’effetto sostanziale dell’atto, ma il profilo della sua autenticità: esso viene quindi convertito in scrittura privata semplice, come tale astrattamente idonea a produrre i suoi effetti negoziali tra le parti, ma inidonea a costituire titolo per la trascrizione ai fini della opponibile ai terzi.

L’atto sarà comunque affetto da tale nullità documentale solo se privo delle suddette menzioni, non anche se munito delle menzioni, che poi si scoprono come false, mentre resterebbero ferme le responsabilità, civile e penale, del dichiarante.

Schematicamente è possibile elencare tre diverse possibilità:

- 1) Atto con menzioni esistenti e false: **è valido ed efficace**, per cui potrà essere integrato da atto successivo con il quale si allinea la situazione di fatto e quella catastale, con allegazione delle planimetrie, ma non è di per sé confermabile;

- 2) Atto con menzioni carenti, ma con la conformità sostanziale sussistente: è nullo sotto il profilo documentale, ma confermabile;
- 3) Atto con menzioni carenti e senza conformità sostanziale: esso sarà nullo documentalmente e non confermabile.

Sotto il profilo pubblicitario, deve sottolinearsi come sia preferibile ritenere che la conferma debba avere idonea pubblicità attraverso l'annotazione che avrà natura di mera pubblicità notizia dell'avvenuta sanatoria della nullità documentale. Il negozio traslativo in sé era sostanzialmente valido ed idoneo a produrre effetti prenotativi ex artt. 2644 e 2650 cod. civ. e pertanto i terzi che hanno acquistato in buona fede sono adeguatamente tutelati ex art. 2652 n.6 cod. civ.

Per quanto appena evidenziato, si è effettuata la conferma dell'atto di provenienza nel quale mancava la dichiarazione sulla conformità "oggettiva", pur sussistendo la conformità sostanziale, nel senso innanzi precisato.

2) Conflitto di interessi nella donazione indiretta – Contratto a favore del terzo – Curatore speciale.

Nel caso in cui, come richiesto dalla traccia, si realizzi una liberalità indiretta genitore-figlio a mezzo dello schema del contratto a favore del terzo, discussa è la possibilità che possa configurarsi un conflitto di interessi tra il figlio rappresentato ed i genitori suoi rappresentanti legali, di guisa da ritenere necessario il ricorso ad un curatore speciale.

Sulla base della tesi più prudente, seguita anche in giurisprudenza, si ritiene che solo un soggetto senza vincoli di sangue con la parte donataria possa non avere un interesse proprio, anche solo consistente nell'inversione dell'ordine alimentare di cui all'art. 437 cod. civ.

Con particolare riguardo al contratto a favore del terzo, due diverse tesi si fronteggiano in ordine alla sussistenza o meno del conflitto d'interessi.

Secondo una tesi, non sussisterebbe conflitto ma convergenza di interessi, con la conseguenza che la dichiarazione di voler profittare potrebbe essere resa dai genitori o dal genitore non donante previa autorizzazione del Giudice Tutelare ai sensi dell'art. 320 cod. civ.

Viceversa, secondo la dottrina dominante e la prassi notarile, si configurerebbe una ipotesi di conflitto di interessi poiché l'atto di adesione è compiuto in nome e per conto del minore.

In tal modo, diversi sono i soggetti che deviano gli effetti e dichiarano di volerne profittare e interverrà un soggetto privo di legami di sangue col minore, nominato ed autorizzato dal giudice tutelare (in quanto in questo

caso si applicheranno le norme in tema di tutela e non quelle in tema di potestà).

3) Modalità di pagamento del prezzo e relative peculiarità – denaro donato – cambiali ipotecarie.

Tra le varie modalità di pagamento nessun problema presenta il bonifico bancario per euro 500.000, mentre per quel che concerne la donazione dei 200.000 euro che la traccia qualifica come regolare, si è dato atto che il padre Caione ha effettuato per atto pubblico la donazione del denaro (bene mobile) poi utilizzato che, presumibilmente, non è da considerarsi di modico valore. Sulla necessità dell'atto pubblico si è anche espressa di recente la Cassazione a Sezioni Unite (n. 18725/2017), che ha ribadito il necessario intervento notarile, non essendo sufficiente il mero passaggio di denaro non coperto da pubblica fede.

Quanto all'emissione di cambiali garantite da ipoteca, è assolutamente necessario in questa sede precisare che la cambiale di per sé non costituisce un mezzo di pagamento, bensì solamente la fonte di un'obbligazione incondizionata di pagamento. Quest'ultimo infatti avverrà in dieci rate, il cui importo e le cui scadenze coincideranno con le cambiali emesse.

Per garantire il pagamento delle cambiali emesse, l'acquirente concede ipoteca su uno degli appartamenti acquistati. Per la concessione d'ipoteca sono stati indicati tutti gli elementi richiesti dall'art. 2839 cod. civ.

4) Delegazione di pagamento – Obbligazione naturale.

Per realizzare la volontà di Tizio che una parte del prezzo venga pagata a Jody si è utilizzato lo strumento della delegazione di pagamento, mercé l'incarico dato all'acquirente Caio di pagare a Jody stesso.

Emergono tutti i connotati tipologici della delegazione, seppur con le peculiarità che saranno *infra* precisate, essendoci contemporaneamente un soggetto (delegante) creditore di una somma in forza della compravendita (rapporto di provvista) e debitore in forza di un diverso rapporto (rapporto di valuta).

Si rammentano in proposito, le due diverse teorie in ordine alla natura giuridica della delegazione.

Secondo una prima tesi, la delegazione sarebbe un negozio unitario a struttura trilaterale, mentre la dottrina e parte recente della giurisprudenza la classificano come tre negozi distinti, atomisticamente considerati, ma aventi un preciso collegamento tra di loro e precisamente: lo "*iussum*"

delegatorio, ossia l'incarico del delegante al delegato, che parte della dottrina qualifica come mandato, il contratto tra delegato e delegatario, con il quale il primo si obbliga verso il secondo, enunciando l'incarico ed, infine, l'assegnazione del delegante al delegatario di un nuovo debitore, atto che consentirà al delegatario di considerare la prestazione del delegato come se fosse fatta dal delegante.

In proposito deve rammentarsi che il rapporto obbligatorio di “valuta” è un rapporto obbligatorio naturale, essendoci in capo al debitore Tizio il solo dovere morale e sociale di adempiere il suo debito da gioco.

Parte della dottrina, considerando che non vi è alla base alcun obbligo giuridicamente coercibile, ritiene non possibile procedere ad un'operazione del genere.

Altra parte della dottrina, invece, ritiene che l'obbligazione naturale sia un fenomeno con piena rilevanza giuridica ben prima dell'adempimento e ciò legittimerebbe l'operazione richiesta dalla traccia.

A ben vedere, ulteriore argomento favorevole alla configurabilità di una delegazione in cui uno dei rapporti ha ad oggetto un'obbligazione naturale è la circostanza che è generalmente ammessa una delegazione senza che il delegante abbia alcun debito (cd. “allo scoperto”), *a fortiori* può ammettersi un incarico a pagare un debito naturale.

Il pagamento a Jody avrà l'effetto della *soluti retentio* ed inoltre estinguerà entrambi i rapporti, posto che una volta adempiuto, per il debito naturale sorge anche la vincolatività.

5) Attestati di prestazione energetica.

A ben vedere, per originale dell'attestato di prestazione energetica dovrebbe intendersi il file informatico creato dal tecnico.

Ciò premesso, per originale nel caso di specie si intende l'esemplare con firma autografa originale di questi.

Nella prassi si allegano all'atto notarile anche copie non dichiarate conformi, benché la dottrina più prudente consiglia sempre di allegare almeno la copia dichiarata conforme o l'originale, nei termini testé precisati.

Per risolvere la problematica posta era pertanto sufficiente allegare i certificati in possesso delle parti come meglio indicato dalla traccia.

6) Ristrutturazione integrale – menzioni urbanistiche.

Le dichiarazioni urbanistiche da effettuare erano sicuramente due, ossia sicuramente quella di cui all'art. 40 comma II della legge n. 47/1985 e