

Gaetano Petrelli (a cura di)

FORMULARIO NOTARILE COMMENTATO

Gaetano Petrelli - Gianluca C. Platania

VOLUME SECONDO
TOMO PRIMO

CONTRATTI IN GENERALE

Seconda edizione
riveduta e ampliata

 GIUFFRÈ FRANCIS LEFEBVRE



SOMMARIO

CONTRATTI IN GENERALE

<i>Note introduttive alla seconda edizione</i>	XXI
<i>Bibliografia generale</i>	1

135

NEGOZI E CONTRATTI UNILATERALI

II.135.1	Contratto unilaterale con costituzione di diritto reale.	3
II.135.2	Clausola sulla conclusione del contratto mediante inizio dell'esecuzione	6
II.135.3	Semplificazione convenzionale del procedimento di formazione del contratto	12
II.135.4	Aggravamento convenzionale del procedimento di formazione del contratto	15
II.135.5	Consenso dell'avente diritto	16
II.135.6	Rinuncia unilaterale (abdicativa) a diritti reali	17
II.135.7	Rinuncia unilaterale (abdicativa) alla comproprietà	22
II.135.8	Rinuncia unilaterale (abdicativa) alla proprietà	27
II.135.9	Rinuncia all'usucapione	32

137

NEGOZI PREPARATORI E CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

II.137.1	Accordo sull'attività precontrattuale (« <i>pactum de tractando</i> »).	38
II.137.2	Lettera d'intenti.	44
II.137.3	Minuta o puntuazione di contratto	48
II.137.4	Prenotazione.	51
II.137.5	Regolamentazione di dichiarazione recettizia	54
II.137.6	Assunzione di obbligo di rinegoziazione	60
II.137.7	Proposta contrattuale di compravendita immobiliare	65
II.137.8	Accettazione di proposta contrattuale di compravendita immobiliare	69
II.137.9	Proposta irrevocabile	73
II.137.10	Clausola sulla efficacia della proposta nonostante la morte o sopravvenuta incapacità del proponente	75
II.137.11	Cessione di proposta contrattuale	76

II.137.12	Revoca della proposta contrattuale	77
II.137.13	Revoca dell'accettazione	79
II.137.14	Contratto con parte soggettivamente complessa	80
II.137.15	Contratto di opzione a titolo oneroso	82
II.137.16	Contratto di opzione a titolo gratuito	89
II.137.17	Contratto plurilaterale	93
II.137.18	Contratto aperto all'adesione	95
II.137.19	Contratto con obbligazioni del solo proponente	96
II.137.20	Offerta al pubblico	98

139

CONTRATTI PRELIMINARI

II.139.1	Contratto preliminare di compravendita di bene immobile tra privati	102
II.139.2	Contratto preliminare di vendita da impresa a persona fisica di immobile da costruire	122
II.139.3	Contratto preliminare di vendita di fabbricato abusivo	147
II.139.4	Contratto preliminare di vendita di azienda	152
II.139.5	Contratto preliminare di vendita di partecipazione sociale	160
II.139.6	Contratto preliminare di vendita di cosa altrui	172
II.139.7	Contratto preliminare di vendita a favore di terzo	177
II.139.8	Contratto preliminare di vendita a favore di terzo da determinarsi	178
II.139.9	Contratto preliminare di vendita a favore di società futura	179
II.139.10	Contratto preliminare di vendita della nuda proprietà	184
II.139.11	Clausole sull'esecuzione in forma specifica	184
II.139.12	Contratto preliminare di vendita ad esecuzione anticipata	191
II.139.13	Contratto preliminare unilaterale di vendita	196
II.139.14	Contratto preliminare di vendita con obbligo di rilascio di procura irrevocabile	197
II.139.15	Contratto preliminare di vendita stipulato nella vigenza di divieto legale di alienazione	198
II.139.16	Contratto preliminare di permuta	200
II.139.17	Contratto preliminare di costituzione di servitù	212
II.139.18	Contratto preliminare di divisione	217
II.139.19	Contratto preliminare di costituzione di servitù stipulato da una parte dei comunisti	218
II.139.20	Contratto preliminare di mutuo	220
II.139.21	Contratto preliminare di concessione di ipoteca	223
II.139.22	Contratto preliminare di fideiussione	225
II.139.23	Contratto preliminare di transazione	226
II.139.24	Contratto preliminare di società	229
II.139.25	Contratto preliminare di preliminare	235
II.139.26	Autorizzazione al promissario acquirente a richiedere in nome proprio titolo abilitativo edilizio	238
II.139.27	Clausole nel contratto preliminare relative alla mediazione	239
II.139.28	Clausole nel contratto definitivo relative al preliminare	243

II.139.29	Clausola nel contratto preliminare relativa al successivo rinnovo e proroga ai fini di una nuova trascrizione	250
II.139.30	Obbligo di covendita (<i>drag along</i>)	252
II.139.31	Contratto normativo	254

140

OGGETTO E CONTENUTO DEL CONTRATTO

II.140.1	Clausola sull'individuazione dell'oggetto del contratto . . .	258
II.140.2	<i>Relatio</i> formale in negozio solenne.	263
II.140.3	<i>Relatio</i> sostanziale in negozio solenne.	265
II.140.4	<i>Relatio</i> a norme di legge	267
II.140.5	Esplicitazione della causa concreta del contratto in relazione all'applicabilità o meno di determinate previsioni normative.	268
II.140.6	Rinvio per la determinazione dell'oggetto del contratto all'arbitrio del terzo	269
II.140.7	Rinvio per la determinazione dell'oggetto del contratto all'arbitrio di una delle parti.	273
II.140.8	Rinvio per la determinazione dell'oggetto del contratto ad un successivo accordo tra le parti	275
II.140.9	Atto di arbitraggio del terzo.	276
II.140.10	Perizia contrattuale	277
II.140.11	Patto di riempimento di documento firmato in bianco. . .	281
II.140.12	Rinvio per l'individuazione del destinatario di una prestazione all'arbitrio del debitore	283

141

ATTI E CLAUSOLE RELATIVI A TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

II.141.1	Clausole sulla certificazione energetica degli edifici	285
II.141.2	Atto di conferma per mancata allegazione di attestato di prestazione energetica.	307
II.141.3	Clausole sulla sicurezza degli impianti	311
II.141.4	Clausole sulla conformità catastale degli edifici.	315
II.141.5	Descrizione di fabbricato.	338
II.141.6	Descrizione di terreno.	345
II.141.7	Precisazioni catastali.	348
II.141.8	Trasferimento di porzione di terreno non frazionato . . .	351
II.141.9	Atto di identificazione catastale.	357
II.141.10	Clausole sugli enti comuni condominiali	361
II.141.11	Clausole sull'uso esclusivo di beni condominiali	370
II.141.12	Clausole sul regolamento di condominio.	377
II.141.13	Clausole sull'accesso all'immobile trasferito	383
II.141.14	Clausole sulla consegna del bene trasferito	385
II.141.15	Clausole sull'accessione nel possesso	394
II.141.16	Clausole sul titolo di provenienza – Atto notarile	401
II.141.17	Clausole sul titolo di provenienza – Atto rogato in forma pubblica amministrativa	402

II.141.18	Clausole sul titolo di provenienza – Successione <i>mortis causa</i> a titolo universale.	409
II.141.19	Clausole sul titolo di provenienza – Successione <i>mortis causa</i> a titolo particolare	409
II.141.20	Clausole sul titolo di provenienza – Sentenza costitutiva.	412
II.141.21	Clausole sul titolo di provenienza – Sentenza di accertamento di acquisto a titolo originario	425
II.141.22	Clausole sul titolo di provenienza – Divisione giudiziale.	434
II.141.23	Clausole sul titolo di provenienza – Decreto di trasferimento	438
II.141.24	Clausole sul titolo di provenienza – Espropriazione per pubblica utilità	448
II.141.25	Clausole sul titolo di provenienza – Trasferimento <i>ex lege</i>	452
II.141.26	Clausole sul titolo di provenienza – Atto notarile proveniente dall'estero	454
II.141.27	Clausole sul titolo di provenienza – Sentenza straniera.	457
II.141.28	Clausole sul titolo di provenienza – Successione <i>mortis causa</i> regolata da legge straniera	461
II.141.29	Clausole sul titolo di provenienza – Usucapione non dichiarata.	467
II.141.30	Clausola ricognitiva dell'avvenuto trasferimento di pertinenza	471
II.141.31	Clausole sul difetto di continuità delle trascrizioni	478
II.141.32	Trasferimento di immobile sdemanializzato	486
II.141.33	Clausola sulla garanzia per evizione	501
II.141.34	Clausola sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità	510
II.141.35	Clausola di rinunzia all'opposizione a precedente donazione.	518
II.141.36	Clausola di rinunzia all'azione di riduzione di precedente donazione o disposizione testamentaria.	524
II.141.37	Clausola di rinunzia all'azione di restituzione nei confronti dell'acquirente da parte del legittimario	529
II.141.38	Clausola di estensione convenzionale della garanzia per evizione all'azione di restituzione intentata dal legittimario.	533
II.141.39	Clausola con obbligo in capo all'alienante-donatario di pagare ai legittimari l'equivalente in denaro, con fideiussione a garanzia di tale obbligo	535
II.141.40	Clausole relative alle ipoteche gravanti sull'immobile trasferito	536
II.141.41	Richiamo di servitù nell'atto di trasferimento.	545
II.141.42	Costituzione di servitù quale patto accessorio del trasferimento	546
II.141.43	Ricognizione della costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia.	548
II.141.44	Clausole su formalità e pesi pregiudizievoli	552
II.141.45	Trasferimento di immobile non abitativo locato	556
II.141.46	Trasferimento di immobile abitativo locato	557
II.141.47	Termine estratto capitolo	

Sezione non inclusa

135 Negozi e contratti unilaterali

II.135.1 Contratto unilaterale con costituzione di diritto reale

Premesso:

— che (Tizio)..... è proprietario del fondo....., sito nel Comune di....., individuato in catasto terreni....., confinante....., in seguito denominato « fondo servente »;

— che (Caio)..... è proprietario del fondo....., sito nel Comune di....., individuato in catasto terreni....., confinante....., in seguito denominato « fondo dominante »;

— che (Tizio)..... è stato chiamato all'eredità di....., regolata dal testamento olografo del..... pubblicato con verbale in data..... n..... di repertorio del notaio....., registrato.....; giusta dichiarazione di successione registrata.....;

— che nel suddetto testamento è previsto l'onere, a carico di (Tizio)....., di costituire a carico del « fondo servente » ed a favore del « fondo dominante », di proprietà di (Caio)....., senza alcun corrispettivo, servitù di passaggio.....;

— che è quindi intenzione di (Tizio)..... adempiere a tale onere, costituendo la suddetta servitù;

— che detta costituzione di servitù avviene quindi senza alcun corrispettivo, trovando la propria causa nell'adempimento dell'obbligazione scaturente dall'onere testamentario di cui sopra;

— che il presente atto produce unicamente effetti favorevoli nella sfera giuridica di (Caio)....., non essendone pertanto necessaria l'accettazione; fatto salvo, comunque, il potere di rifiuto del medesimo (Caio)....., anche in applicazione dell'articolo 1333, comma 2, del codice civile;

— che al presente atto si applicano comunque, ai sensi dell'articolo 1324 del codice civile, le norme che regolano i contratti;

e quanto sopra premesso

CONCESSIONE DI SERVITÙ

(Tizio)..... concede a favore di (Caio)..... servitù di passaggio, a carico del proprio « fondo servente » ed a favore del « fondo dominante », entrambi come meglio descritti nella superiore premessa, da esercitarsi secondo le seguenti modalità:

.....

PATTI E CONDIZIONI

Copia del presente atto verrà trasmessa, a cura e spese di (Tizio)....., a (Caio)....., entro..... giorni da oggi.

(Richiamare la FORMULA II.137.5).

A seguito della ricezione della presente proposta, la medesima diventerà irrevocabile, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1333, comma 2, del codice civile.

(Richiamare la FORMULA II.137.9, con i necessari adattamenti).

(Tizio)..... presta quindi il proprio consenso all'immediata trascrizione del presente atto a proprio carico ed a favore di (Caio)....., a tutti gli effetti di legge, esonerando il Conservatore dei Registri immobiliari da qualsiasi responsabilità al riguardo.

Viene fatta rinuncia espressa, ove occorrer possa, ad ogni ipoteca legale.

REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2659, n. 1, del codice civile,

— (Tizio)..... dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di..... fermo restando che quanto in oggetto è “bene personale” ai sensi dell'articolo 179, lett. *b*), del codice civile, perché pervenutogli per successione;

— il medesimo (Tizio)..... esibisce estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, da allegare alla nota di trascrizione del presente atto, dal quale risulta che (Caio)..... è coniugato in regime patrimoniale di.....;

CONDIZIONE RISOLUTIVA

Il presente atto è sottoposto alla condizione risolutiva dell'esercizio del potere di rifiuto da parte del proprietario del « fondo dominante » entro il termine di..... dal ricevimento di copia del presente atto.

Decorso tale termine senza che il rifiuto sia stato comunicato a (Tizio)....., la condizione risolutiva si intende mancata, a tutti gli effetti di legge.

(Tizio)..... prende atto:

— della necessità di annotare, a margine della trascrizione del presente atto, l'avveramento della condizione risolutiva — con conseguente estinzione retroattiva della servitù — ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2655 del codice civile; a tal fine sarà necessaria la sottoscrizione di apposito atto di accertamento da parte di (Caio)....., in forma di atto pubblico o

di scrittura privata autenticata da notaio, ex articoli 2656 e 2657 del codice civile;

— della necessità di effettuare l'annotamento di cancellazione, sempre a margine della trascrizione del presente atto, nel caso in cui la presente condizione risolutiva manchi, con conseguente definitivo consolidarsi della servitù, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2668, comma 3, del codice civile, obbligandosi sin d'ora a sottoscrivere apposito atto di accertamento da parte di (Caio)....., in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio, ex articoli 2656 e 2657 del codice civile.

(Riprendere la FORMULA II.143.2, con i necessari adattamenti, trattandosi di condizione legale).

DICHIARAZIONI FISCALI – SPESE

Ai fini fiscali, (Tizio)..... dichiara:

— che nessun rapporto di parentela in linea retta né di coniugio corre tra (Tizio)..... e (Caio).....;

— che il valore della presente costituzione di servitù è di euro.....

Le spese del presente atto sono a carico di (Tizio).....

FONTI NORMATIVE:

— Artt. 1333, 1324 c.c.

NOTE:

— Sugli atti e negozi unilaterali, cfr. GALGANO, *Gli atti unilaterali fra vivi aventi contenuto patrimoniale*, in *Trattato di diritto civile*, II, Padova 2009, p. 819; ASTONE, *Contratto negozio regolamento. Contributo allo studio del negozio unilaterale*, Milano 2008; BASINI, *Contratti unilaterali*, in *I contratti gratuiti*, a cura di PALAZZO e MAZZARESE, Torino 2008, p. 313; ROSSI, *Il contratto con obbligazioni del solo proponente*, Napoli 2005; PESCATORE, *La dichiarazione di riserva*, Milano 2003; DAMIANI, *Il contratto con prestazioni a carico del solo proponente*, Milano 2000; BASINI, *Le promesse premiali*, Milano 2000; REALMONTE, *La formazione del contratto con obbligazioni a carico del solo proponente*, in *Il contratto in generale*, II — *Trattato di diritto privato*, diretto da BESSONE, Torino 2000, p. 117; BENEDETTI, *Il diritto comune dei contratti e degli atti unilaterali tra vivi a contenuto patrimoniale*, Napoli 1997; MONTECCHIARI, *La forma degli atti giuridici unilaterali*, Milano 1998; MONTECCHIARI, *I negozi unilaterali a contenuto negativo*, Milano 1996; DONISI, *Il problema dei negozi giuridici unilaterali*, Napoli 1972; BENEDETTI, *Dal contratto al negozio unilaterale*, Milano 1969; SACCO, *Contratto con obbligazioni a carico del solo proponente*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento*, Torino 2010, p. 406; DAMIANI, *Contratto con prestazioni a carico del solo proponente*, in *Enc. giur. Treccani*, IX, *Aggiornamento*, Roma 2003; DONISI, *Atti unilaterali (diritto civile)*, in *Enc. giur. Treccani*, III, Roma 1988; TRIMARCHI, *Atti unilaterali*, in *Novissimo dig. it.*, I, 2, Torino 1958, p. 1527; MORETTI, *L'idoneità di un atto unilaterale a costituire il diritto di usufrutto congiuntivo*, in *Corriere giur.*, 2015, p. 212; ROSSI, *Contratto con obbligazioni del solo proponente e promesse unilaterali. Profili di distinzione*, in *Rass. dir. civ.*, 2011, p. 1173; PELLEGRINO, *Una diversa lettura del contratto con obbligazioni del solo proponente e il principio dell'accordo*, in *Dir. e giur.*, 2010, p. 546; BERTOTTO, *Contratto con obbligazioni del solo proponente e accettazione espressa dell'oblato (nota a Cass. 31 ottobre 2008 n. 26325)*, in *Riv. not.*, 2010, p. 157; ALESSANDRINI CALISTI, *Sul principio di tipicità degli atti unilaterali traslativi e sulla ammissibilità o meno di negozi unilaterali atipici ad effetti reali (nota a Cass. 30 gennaio 2007 n. 1967)*, in *Riv. not.*, 2008, p. 399; COLOMBO, *Negozi unilaterali e costituzione*

di usufrutto (nota a Cass. 30 gennaio 2007 n. 1967), in *Contratti*, 2007, p. 957; DAMIANI, *Sull'invalidità del contratto unilaterale atipico*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, p. 599; PALAZZO, *Ricostruzione della patologia del negozio unilaterale attraverso la teoria di Giuseppe Benedetti*, in *Studi in onore di Giuseppe Benedetti*, II, Napoli 2008, p. 1289; PALAZZO, *Profili di invalidità del contratto unilaterale*, in *Riv. dir. civ.*, 2002, I, p. 587; PALAZZO, *Promesse gratuite e affidamento*, in *Riv. dir. civ.*, 2002, I, p. 181; DIURNI, *Il contratto con obbligazioni del solo proponente: la tutela dell'oblatore*, in *Riv. dir. civ.*, 1998, II, p. 681; IRTI, *Per una lettura dell'art. 1324 c.c.*, in *Riv. dir. civ.*, 1994, I, p. 559; MOCCIA, *Promessa e contratto*, in *Riv. dir. civ.*, 1994, I, p. 819; COSTANZA, *Contratti e negozi unilaterali*, in *Vita not.*, 1993, p. 49; OPPO, *Dal contratto al negozio unilaterale*, in *Scritti giuridici*, III, Padova 1992, p. 452; COSTANZA, *Art. 1333 c.c. e trasferimenti immobiliari solutionis causa* (nota a Cass. 21 dicembre 1987 n. 9500), in *Giust. civ.*, 1988, I, p. 1241; SACCO, *Negozio e contratto a formazione bilaterale*, in *Studi per Greco*, II, Padova 1965, p. 951.

— Per l'ammissibilità di atti unilaterali traslativi e costitutivi di diritti reali, cfr. in giurisprudenza Cass. 21 dicembre 1987 n. 9500, in *Riv. not.*, 1989, p. 210. La questione è discussa in dottrina: cfr. la bibliografia citata in margine alle FORMULE II.153.1 e II.153.2.

— Nel contratto con obbligazioni del solo proponente, di cui all'art. 1333 c.c., non rileva l'avvenuta sottoscrizione ad opera di una o di più parti, ma l'unilateralità dell'obbligazione in esso prevista, che è posta a carico di una sola parte obbligata ad adempiere, mentre l'oblatore ha facoltà di adempiere; ne consegue che, fondandosi l'impegno sull'unica dichiarazione proveniente dall'obbligato, la sottoscrizione dell'atto che lo contiene da parte del beneficiario della prestazione, su cui grava l'onere del rifiuto, non incide sullo schema tipico, né sul contenuto, valendo soltanto quale espressa accettazione dell'altrui obbligazione, pur non necessaria, dal momento che il contratto si perfeziona per il solo fatto del mancato rifiuto (Cass. 31 gennaio 2012, n. 1338, in *Foro it.*, Rep. 2012, voce *Contratto in genere*, n. 453).

— Diversamente, secondo Cass. 31 ottobre 2008, n. 26325, in *Riv. not.*, 2010, p. 156, nei contratti con obbligazioni del solo proponente, ai fini della mancata conclusione del contratto è rilevante solo il rifiuto del destinatario nel termine richiesto; pertanto l'ipotesi prevista dall'art. 1333 c.c. non ricorre nel caso in cui la proposta di acquisto sia stata sottoscritta dall'acquirente e dal venditore, non potendosi ravvisare la ragione giuridica di quest'ultima sottoscrizione.

— Il meccanismo di perfezionamento del contratto di cui all'art. 1333 c.c. non è applicabile quando la dichiarazione unilaterale con la quale il proponente assume l'obbligazione nei confronti del destinatario non è costitutiva di un rapporto contrattuale, ma si inserisce in un preesistente programma negoziale come modifica ad un contratto bilaterale con obbligazioni a carico di entrambe le parti (nella specie, un contratto di assicurazione per infortuni sul lavoro, in cui l'assicuratore proponeva al datore di lavoro di coprire anche il danno biologico di non lieve entità senza aumento del premio), atteso che, in tal caso, l'assenza di pesi economici per il destinatario della proposta, cui è ispirata la ratio della norma, non può essere misurata rispetto al singolo patto modificativo, ma va valutata nell'ambito del contratto in cui esso si inserisce ed il meccanismo agevolativo di formazione del consenso non è operante se esso preveda obbligazioni non solo per il proponente (Cass. 3 ottobre 2016, n. 19707, in *Foro it.*, Rep. 2016, voce *Contratto in genere*, n. 328).

— Sui problemi della trascrizione, cfr. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, I, Milano 1998, p. 364 ss, oppure più di recente Id., *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, vol. I, tomo 1, Torino, 2012, p. 389 ss.

REGIME FISCALE, REPERTORIO:

— Si applicano le regole previste per il corrispondente contratto, non avendo riflessi, ai fini fiscali e repertoriali, la natura unilaterale o bilaterale del negozio.

II.135.2 Clausola sulla conclusione del contratto mediante inizio dell'esecuzione

Su espressa richiesta del proponente la prestazione dovrà eseguirsi a cura del destinatario se **Termine estratto capitolo** ponendosi così alla presente

137 Negozi preparatori e conclusione del contratto

II.137.1 Accordo sull'attività precontrattuale (« pactum de tractando »)

Premesso:

- che la società « Alfa S.r.l. » è proprietaria di un fabbricato sito nel Comune di, via, composto da appartamenti ad uso abitazione ai piani e da autorimesse al piano seminterrato, della superficie utile complessiva di metri quadri ed è intenzionata a venderlo;
- che la società « Beta S.r.l. » ha dimostrato interesse per l'acquisto di tale fabbricato al fine di procedere alla rivendita frazionata delle singole porzioni;
- che le parti stanno reciprocamente valutando i termini e le modalità di una tale operazione di compravendita immobiliare;
- che le parti, al fine di una più rapida ed efficace conclusione della suddetta operazione, intendono sottoscrivere il presente accordo con il quale fissare tempi e modalità operative delle loro trattative, precisato che le stesse restano libere di non perfezionare il trasferimento qualora non venisse raggiunto l'accordo su tutti gli aspetti dell'operazione ritenuti essenziali;
- che le parti con il presente accordo intendono, altresì, assicurare un'adeguata protezione delle informazioni riservate che le stesse si sono già scambiate o si scambieranno in qualsiasi forma (cartacea, elettronica, orale o visiva) in merito alla presente operazione immobiliare;

e quanto sopra premesso

IMPEGNO A TRATTARE

Le parti si obbligano a condurre tra loro trattative per la formazione del futuro contratto di compravendita del citato fabbricato, volendo a tal fine fissare fin d'ora i tempi e le modalità di tali trattative che le stesse si impegnano a rispettare.

Le parti si impegnano a discutere e trattare, al fine di trovare un accordo economico e contrattuale di reciproca soddisfazione, fino alla data del Scaduto tale termine senza che le parti siano addivenute alla conclusione di un contratto definitivo di compravendita, ovvero di un suo preliminare, il presente accordo si risolverà automaticamente e le parti saranno libere da qualsiasi impegno, fermo restando il rispetto degli obblighi di riservatezza di seguito specificati. Le parti nello svolgimento di tali trattative e nella fissazione di tutti gli aspetti negoziali del futuro contratto di compravendita dovranno comportarsi secondo buona fede ai sensi dell'articolo 1337 del codice civile.

In particolare si conviene quanto segue:

— la società « Alfa S.r.l. » si impegna per l'intera durata del presente accordo a conservare lo stato del fabbricato in oggetto con la diligenza del buon padre di famiglia ed a non alterarne lo stato rispetto a quello in cui lo stesso attualmente si trova, fatta eccezione per il normale deterioramento che si produce a causa del suo quotidiano utilizzo;

— la società « Beta S.r.l. » si impegna ad effettuare entro il, salva proroga concessa dalla società « Alfa S.r.l. », la verifica urbanistico-edilizia-impiantistica-catastale del bene attraverso un processo di indagine volto a controllare la conformità dello stesso rispetto alle norme in vigore. La società « Alfa S.r.l. », da parte sua, si impegna a consentire l'accesso al fabbricato, previo preavviso di almeno giorni, a tecnici e personale espressamente incaricato per scritto dalla società « Beta S.r.l. ».

Le parti si obbligano altresì reciprocamente:

— a incontrarsi per tali trattative secondo il seguente calendario:

in data in; in data in; in data in

— a ripartire in quote uguali tra loro le spese dei negoziati;

— ad accettare, reciprocamente, la partecipazione alle trattative dei rispettivi consulenti legali e finanziari.

Le parti sono reciprocamente tenute durante le trattative ai doveri di informazione, chiarezza e trasparenza, dovendo, pertanto, ciascuna comunicare all'altra senza indugio tutte quelle informazioni necessarie perché la stessa possa assumere una scelta negoziale pienamente consapevole ed evitare di concludere un contratto valido ed efficace ma economicamente sconsigliato a causa di omesse o false informazioni rese durante le trattative, fermo restando l'obbligo per chi le riceve di mantenere la riservatezza come di seguito specificato. Le parti si impegnano altresì, ai sensi dell'articolo 1338 del codice civile, ad avvisarsi in ordine all'esistenza di elementi capaci di incidere sulla validità e/o sull'efficacia, anche parziale, dell'eventuale contratto, preliminare o definitivo, di trasferimento che fossero in procinto di stipulare all'esito delle loro trattative.

L'inadempimento ai superiori obblighi così come il recesso ingiustificato dalle trattative costituirà inadempimento del presente contratto e comporterà l'applicazione, a carico dell'inadempiente, di una penale di euro....., oltre al risarcimento dell'eventuale maggior danno.

Si precisa che le parti restano comunque libere di non perfezionare il contratto di compravendita, ovvero il suo preliminare, qualora non venisse raggiunto l'accordo su tutti gli aspetti dell'operazione ritenuti dalle stesse essenziali. Il presente accordo obbliga alle sole trattative nei termini e

modalità sopra indicate, espressamente esclusa la volontà di stipulare, e presente, un contratto preliminare.

CLAUSOLA DI RISERVATEZZA

Le parti si impegnano reciprocamente alla riservatezza e, pertanto, a mantenere segreta la trattativa e a non divulgare o rendere noto a soggetti terzi che si sta negoziando il possibile trasferimento di tale fabbricato. L'obbligo di riservatezza è esteso altresì a tutte le informazioni comunicate durante le trattative, in qualsiasi forma (su supporto cartaceo, elettronico e magnetico, per via telematica, orale o mediante visione diretta), relative a ciascuna delle parti, a soggetti terzi le cui informazioni sono detenute dalle parti nell'esercizio della propria attività d'impresa, nonché all'operazione immobiliare in oggetto. L'accesso a tali informazioni è consentito solo a preposti, agenti, tecnici e consulenti espressamente delegati dalle parti al fine di valutare se procedere con l'operazione proposta. Le parti si impegnano a non fare copie dei documenti ricevuti ed a restituirli in caso di rottura della trattativa.

CLAUSOLA DI ESCLUSIVA

Le parti si impegnano a svolgere le trattative per la conclusione della presente operazione immobiliare su base strettamente esclusiva. A tal fine le stesse si impegnano, per l'intera durata dell'accordo e quindi fino alla data del a non intrattenere con soggetti terzi trattative, negoziazioni o contatti in relazione all'operazione immobiliare in oggetto. In particolare la società « Alfa S.r.l. » si impegna a non negoziare con nessun altro soggetto, pubblico o privato, il trasferimento in tutto o in parte del superiore fabbricato, e la società « Beta S.r.l. », da parte sua, a non iniziare trattative con altri soggetti, pubblici o privati, per l'acquisizione di fabbricati di dimensioni equivalenti a quello in oggetto nel medesimo Comune di, precisato che saranno considerati equivalenti i fabbricati della superficie utile complessiva non inferiore a metri quadri ovvero non superiore a metri quadri Le parti più in generale si impegnano a non porre in essere condotte con terzi che siano idonee, direttamente od indirettamente, a pregiudicare il buon esito della trattativa.

CONTROVERSIE

Le controversie che dovessero originare dall'interpretazione ed esecuzione del presente accordo, purché compromettibili in arbitri, saranno devolute alla cognizione di un collegio arbitrale.....

(Riprendere una delle FORMULE — I.057.15 e seguenti — in tema di clausola compromissoria).

SPESE

Le spese del presente contratto sono a carico di entrambe le parti, in quote uguali.

FONTI NORMATIVE:

— *Artt. 1322, 1337 e 1338 c.c.*

NOTE:

— Cfr. RICCIO, *Culpa in contrahendo e pactum de tractando: rimedio risarcitorio contro l'ingiustizia contrattuale*, in *Contratto e impresa*, 2006, p. 1448. Sul *pactum de tractando* o programma di contratto v. GALGANO, *Trattato di diritto civile*, III, Padova 2014, p. 335; PIERAZZI, *L'accordo parziale*, Padova 2012, p. 126. V. anche, oltre alle opere generali in tema di responsabilità precontrattuale, MERUZZI, *La responsabilità per rottura di trattative, in Inadempimento e rimedi, Trattato della responsabilità contrattuale*, diretto da VISINTINI, Padova 2009, p. 775; BENEDETTI, *Autonomia privata procedimentale. La formazione del contratto fra legge e volontà delle parti*, Torino 2002; VALENTINO, *Obblighi di informazione, contenuto e forma negoziale*, Napoli 1999; CICERO, *Regole di validità e di responsabilità*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento*, 9, Torino 2014, p. 539; SACCO, *Invito a proporre*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento*, *****, Torino 2012, p. 630; GRISI, *Informazione (obblighi di)*, in *Enc. dir., Annali*, IV, Milano 2011, p. 595; BELLANTE, *Minuta contrattuale*, in *Enc. giur. Treccani, Aggiornamento XVIII*, Roma 2009; D'AMICO, *Formazione del contratto*, in *Enc. dir., Annali*, II, 2, Milano 2008, p. 567; ROPPO, *Formazione del contratto (diritto civile)*, in *Enc. giur. Treccani*, IX, Roma 1988; CANEPA, *Dichiarazione di intenti*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ.*, V, Torino 1989, p. 329; ZACCARIA, *La natura della responsabilità per culpa in contrahendo secondo il punto di vista del gambero*, in *Riv. dir. civ.*, 2015, p. 344; PUTIGNANO, *Obbligo di buona fede durante le trattative e contratto svantaggioso (nota a Cass. 21 ottobre 2013, n. 23873)*, in *Contratti*, 2014, p. 339; STANCA, *Informazioni ingannevoli e rimedi contrattuali: profili ricostruttivi*, in *Rass. dir. civ.*, 2014, p. 204; DELLA NEGRA, *La natura della responsabilità precontrattuale: la quiete dopo la tempesta? (nota a Cass. 10 gennaio 2013, n. 477)*, in *Danno e resp.*, 2013, p. 754; ROMEO, *Dovere di informazione e responsabilità precontrattuale: dalle clausole generali alla procedimentalizzazione dell'informazione*, in *La responsabilità civile*, 2012, p. 173; ANNUNZIATA, *Il confine tra contratto e quasi contratto. Il valore delle minute nella formazione progressiva del vincolo contrattuale (nota a Cass. 2 febbraio 2009 n. 2561)*, in *Rass. dir. civ.*, 2010, p. 1280; CILLEPI, *Valore giuridico della minuta di contratto (nota ad App. Catania 10 dicembre 2009)*, in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 2940; NIGRO, «*Minuta*» e «*puntuazione*» nel contesto della formazione progressiva del contratto, in *Contratti*, 2010, p. 841; RITONDALE, *La formazione progressiva del contratto: il complicato discrimen tra puntuazione e perfezionamento dell'accordo (nota a Cass. 2 febbraio 2009 n. 2561)*, in *Giust. civ.*, 2009, I, p. 880; SCODITTI, *Responsabilità precontrattuale e conclusione di contratto valido: l'area degli obblighi di informazione (nota a Cass. 8 ottobre 2008, n. 24795)*, in *Foro it.*, 2009, I, c. 440; CAPODANNO, *Le lettere di intento. Doveri in contrahendo, effetti e responsabilità correlati*, in *Riv. dir. priv.*, 2008, p. 305; ROSSI CARLEO, *Il diritto all'informazione: dalla conoscibilità al documento informativo*, in *Studi in onore di Giuseppe Benedetti*, III, Napoli 2008, p. 1705; MONTEMAGGI, *Responsabilità precontrattuale e «contratto abusivo»*, in *Contratti*, 2008, p. 617; GIGLIOTTI, *Trattative, minute e buona fede — La responsabilità da condotta sleale (nota a Trib. Monza-Desio 22 agosto 2007)*, in *Corriere merito*, 2008, p. 299; GRECO, *Verso la contrattualizzazione dell'informazione precontrattuale*, in *Rass. dir. civ.*, 2007, p. 1140; GALLO, *Asimmetrie informative e doveri di informazione*, in *Riv. dir. civ.*, 2007, I, p. 641; RICCIO, *Culpa in contrahendo e pactum de tractando: rimedio risarcitorio contro l'ingiustizia contrattuale*, in *Contratto e impresa*, 2006, p. 1448; GAMBARO, *Brevi considerazioni in tema di così detta Due Diligence*, in *Riv. dir. priv.*, 2006, p. 897; SELVINI, *Formazione progressiva del contratto: il confine tra le trattative e la conclusione (nota a Cass. 18 gennaio 2005, n. 910)*, in *Contratti*, 2006, p. 22; FRANZONI, *La responsabilità precontrattuale: una nuova stagione*, in *La responsabilità civile*, 2006, p. 295; SCODITTI, *Regole di comportamento e regole di validità: i nuovi sviluppi della responsabilità precontrattuale (nota a Foro it., 2006, I, c. 1107)*

Termine estratto capitolo

139 Contratti preliminari

II.139.1 Contratto preliminare di compravendita di bene immobile tra privati

CONSENSO E IMMOBILI

(Tizio)..... si obbliga a vendere a (Caio)....., che si obbliga a comprare, per sè o persona da nominare, il seguente immobile:

.....

Per effetto del presente contratto, pertanto, le parti rimangono obbligate a prestare il proprio consenso per la stipula del contratto definitivo, ed in particolare la parte promittente venditrice a procurare alla parte promissaria acquirente l'acquisto del diritto di proprietà, come meglio sopra descritto.

SOSTITUZIONE DELLA PARTE ACQUIRENTE

(Richiamare la FORMULA II.159.1, in tema di preliminare per persona da nominare).

Si conviene comunque espressamente che la parte promissaria acquirente potrà, in alternativa a quanto sopra, cedere la posizione contrattuale derivante dal presente contratto preliminare a terzi, ai sensi e per gli effetti degli articoli 1406 e seguenti del codice civile, e ciò fino al momento della stipula del contratto definitivo di compravendita; a tal uopo, la parte promittente venditrice presta sin d'ora il proprio consenso alla suddetta cessione di contratto.

REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2659 n. 1 del codice civile,

— (Tizio)..... dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di separazione dei beni;

— (Caio)..... dichiara di essere coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

PROVENIENZA

Dichiara la parte promittente venditrice che il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto è ad essa pervenuto come segue:

.....

GARANZIE DELLA VENDITA

Il diritto di piena proprietà su quanto forma oggetto di quest'atto viene promesso in vendita a corpo e non a misura, e con ogni annesso e connesso,

libero, per come dichiara e garantisce la parte promittente venditrice, da pesi, ipoteche, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, oneri di carattere urbanistico o fiscale, e da diritti di terzi in genere.

La parte promittente venditrice garantisce che l'immobile promesso in vendita non è locato, ed è attualmente libero da persone e/o cose.

La parte promissaria acquirente dichiara di aver prima d'ora preso accurata visione dello stato di fatto in cui attualmente si trova quanto promesso in vendita, di averne valutato le caratteristiche e qualità (anche ai fini della determinazione del prezzo di vendita) e di accettarle integralmente.

Dichiara inoltre di non aver rilevato vizi tali che rendano la cosa inidonea all'uso ovvero che ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore (articolo 1490 del codice civile); per converso la parte promittente venditrice presta ogni più ampia garanzia circa l'inesistenza di vizi occulti, ma noti ad essa parte promittente venditrice, nel bene promesso in vendita. A tal uopo, si conviene espressamente che, in caso di vizi occulti o difformità rispetto alle qualità promesse od essenziali, si applicano al presente preliminare le norme dettate dal codice civile in relazione al contratto definitivo di compravendita.

La parte promittente venditrice dichiara infine:

— che le imposte dirette relative agli immobili in oggetto sono state sempre regolarmente pagate, e che non esistono quindi, né esisteranno alla stipula del contratto definitivo, privilegi fiscali gravanti sugli immobili stessi;

— che non esistono pendenze condominiali relative agli anni pregressi, ma solo quelle relative all'anno in corso; a tal uopo, si conviene che faranno carico alla parte acquirente solo le spese condominiali deliberate a partire dalla data del

— che non sussiste alcun diritto di prelazione, legale o convenzionale, con riferimento all'immobile in oggetto, in particolare ai sensi degli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978 n. 392 (*oppure*: dell'articolo 7 della legge 14 agosto 1971 n. 817);

— (*se l'acquirente è una società*: che la parte venditrice non è mai stata promotrice, fondatrice, socia o amministratrice della società acquirente).

SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

La parte promittente venditrice garantisce la conformità degli impianti, esistenti nell'edificio in oggetto, alla vigente normativa (*oppure*: garantisce che al momento della consegna dell'edificio in oggetto, gli impianti in esso installati saranno conformi alla vigente normativa — *oppure*: dichiara di non essere a conoscenza della conformità o meno degli impianti esistenti nell'edificio in oggetto alla vigente normativa; viene pertanto esclusa ogni garanzia della parte promittente venditrice riguardo alla conformità di detti impianti, la cui eventuale regolarizzazione sarà a carico della parte promissaria acquirente).

IMMISSIONE IN POSSESSO

Le parti convengono che la consegna dell'immobile in oggetto dovrà avvenire entro il

CONTRATTI DI MUTUO STIPULATI DAL COMPRATORE

La parte promittente venditrice si obbliga ad intervenire quale terzo datore d'ipoteca alla stipula di eventuali altri contratti di mutuo a cui la parte promissaria acquirente decidesse di addivenire per il pagamento di tutto o parte del prezzo di vendita; convenendosi in tal caso che al momento della stipula del contratto di mutuo la parte promissaria acquirente dovrà consegnare alla parte promittente un ordine di bonifico irrevocabile impartito alla Banca mutuante a favore di essa stessa parte promittente venditrice, per il pagamento di quanto ad essa spettante a saldo del prezzo medesimo.

ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA

In caso di inadempimento di una delle due parti all'obbligo di concludere il contratto definitivo di compravendita, l'altra, previa esecuzione della propria prestazione od offerta della stessa, potrà ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2932 del codice civile. A tal fine, l'invito a presentarsi davanti ad un notaio per la stipula del contratto definitivo, da spedirsi con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, sarà sufficiente a configurare l'offerta di cui al suddetto art. 2932 c.c.

(In caso di preesistenza di ipoteche o formalità da cancellare prima del definitivo: Nell'ipotesi in cui la parte venditrice non abbia ottemperato, entro il termine fissato per la stipula del definitivo, all'obbligo di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, ovvero nel caso di sopravvenienza di ulteriori formalità pregiudizievoli implicanti il pericolo di evizione, il promissario acquirente potrà chiedere l'esecuzione in forma specifica senza dover preventivamente effettuare od offrire il pagamento del prezzo, in applicazione di quanto stabilito dagli articoli 1460 e 1481 del codice civile).

Nell'ipotesi in cui il bene promesso in vendita presenti vizi o difformità, il promissario acquirente potrà chiedere l'esecuzione in forma specifica *ex art.* 2932 c.c. con una congrua riduzione del prezzo di vendita, da determinarsi da parte del giudice.

CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Si conviene, a favore della parte promissaria acquirente, la risoluzione di diritto del presente contratto preliminare, con il conseguente diritto di

ricevere dalla parte promittente venditrice il doppio della caparra versata, ai sensi dell'articolo 1385 del codice civile:

— nel caso in cui l'unità immobiliare in oggetto risulti gravata, alla data fissata per la stipula del contratto definitivo di compravendita, da ipoteche, privilegi, servitù pregiudizievoli, diritti di terzi non dichiarati nel presente contratto, ovvero esistano vizi occulti ai sensi dell'articolo 1490 del codice civile;

— nel caso in cui risultino irregolarità urbanistiche o edilizie dell'immobile promesso in vendita, tali da impedire la valida stipula del contratto definitivo o da comportare sanzioni amministrative diverse da quella pecuniaria, ai sensi della vigente disciplina urbanistica; resta stabilito comunque che ogni onere economico che si renda necessario per eliminare eventuali irregolarità urbanistiche, come pure qualsiasi vincolo non dichiarato nel presente contratto, farà carico esclusivamente alla parte promittente venditrice, che si impegna sin d'ora a sostenerlo.

La presente è da intendersi come clausola risolutiva espressa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 del codice civile. Pertanto, al verificarsi di uno degli eventi sopra specificati, il contratto si intenderà risolto a seguito di comunicazione effettuata dalla parte interessata alla parte inadempiente, a norma del secondo comma del citato articolo 1456, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, salvo che la stessa parte promissaria acquirente non voglia, invece, mantenere in vita il contratto, e chiedere comunque il risarcimento dei danni subiti.

Si conviene sin d'ora tra le parti che, in caso di esistenza di vizi occulti nell'immobile promesso in vendita, così come in caso di evizione parziale, la parte promissaria acquirente avrà diritto, a sua scelta, di chiedere l'esecuzione del contratto (anche in forma specifica *ex art. 2932 c.c.*) con una congrua riduzione del prezzo come sopra pattuito, ovvero la risoluzione del contratto, salvo il diritto al risarcimento di eventuali danni.

In difetto di accordo tra le parti in ordine alla determinazione di tale riduzione di prezzo, deciderà il collegio arbitrale come appresso nominato.

STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO DI COMPRAVENDITA

La stipula dell'atto notarile di vendita dovrà aver luogo entro e non oltre il

(con possibilità per le parti di convenire di comune accordo una proroga di detto termine).

Il termine come sopra pattuito per la stipula del contratto definitivo non ha natura di termine essenziale, ai sensi dell'articolo 1457 del codice civile. Pertanto, anche dopo la scadenza del termine, la parte promissaria acquirente avrà diritto di esigere

Termine estratto capitolo

140 Oggetto e contenuto del contratto

II.140.1 Clausola sull'individuazione dell'oggetto del contratto

Le parti precisano che, nell'eventuale contrasto tra i dati catastali come sopra descritti, la corrispondente rappresentazione grafica della mappa catastale, come sopra allegata sub « ... », ed i confini dell'immobile, riferiti allo stato di fatto ed effettivamente conosciuti dalle parti, prevalgano in ogni caso questi ultimi, anche in caso di discordanza della superficie effettivamente trasferita, conosciuta ed accettata dalle parti a seguito di ricognizione dello stato dei luoghi, rispetto a quella risultante dagli atti catastali; rimanendo in ogni caso esclusa, anche in deroga agli articoli 1538 e seguenti del codice civile, ogni rettifica del corrispettivo o diritto di recesso per ciascuna delle parti, ed esclusa altresì ogni responsabilità della parte venditrice in dipendenza di tale eventuale discordanza.

Per una migliore identificazione dell'oggetto del presente contratto, si fa comunque riferimento alla descrizione contenuta nell'atto n. di repertorio del notaio in data, trascritto

FONTI NORMATIVE:

- *Artt. 1346 e seguenti c.c.*
- *Art. 51, n. 6, della legge notarile.*
- *Artt. 2659 n. 4, 2660 n. 5, 2826, 2674 comma 1, 2665, 2841 c.c.*
- *Art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52.*
- *Artt. 4 e 14 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 650.*
- *Art. 2 del D.M. 19 aprile 1994 n. 701.*
- *D.P.R. 12 agosto 1982 n. 802.*
- *D.M. 30 dicembre 1989 (in G.U. n. 14 del 18.1.1990).*

NOTE:

— Cfr. in dottrina AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli 1960; PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, in *Riv. not.*, 2016, p. 257; SACCO, *Determinazione dell'oggetto del contratto*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento*, Torino 2010, p. 529; RICCA, *Individuazione*, in *Enc. dir.*, XXI, Milano 1971, p. 172; SMANIOTTO, *Dati catastali e planimetria allegata all'atto e loro uguale valore per determinare la consistenza del bene compravenduto*, in *Contratti*, 2014, p. 521; SERRENTINO, *Individuazione dell'immobile: prevalenza dei confini rispetto ai dati catastali (nota a Cass. 21 ottobre 2010 n. 21638)*, in *Vita not.*, 2011, p. 131; SCHETTINO, *Ancora sulla determinabilità dell'oggetto nelle compravendite immobiliari (nota ad App. Napoli 16 maggio 2006)*, in *Giust. civ.*, 2007, I, p. 723; TOSCHI VESPASIANI, *Mancanza del tipo di frazionamento catastale, determinabilità dell'oggetto e contratto preliminare (nota a Cass. 20 marzo 2006, n. 6160)*, in *Contratti*, 2007, p. 25; PLASMATI, *La vendita del singolo vano abitativo*, in *Contratti*, 2007, p. 591; GILETTA, *I riflessi dell'erronea individuazione degli immobili sulla loro circolazione giuridica (nota a Cass. 11*

gennaio 2005 n. 368), in *Nuova giur. civ.*, 2006, I, p. 226; SCARAMUZZINO, *La rilevanza dei dati catastali nell'individuazione di un bene immobile*, in *Obbligazioni e Contratti*, 2006, p. 130; GITTI, *L'oggetto del contratto e le fonti di determinazione dell'oggetto dei contratti di impresa*, in *Studi in onore di Cesare Massimo Bianca*, III, Milano 2006, p. 355; LISI, *Vendita di fondi e rilevanza delle misure catastali indicate nel titolo d'acquisto (nota a Cass. 14 maggio 2004 n. 9215)*, in *Contratti*, 2005, p. 37; SENIGAGLIA, *L'oggetto del contratto tra determinabilità e necessaria determinatezza (nota a Trib. Milano 23 febbraio 2005)*, in *Contratti*, 2005, p. 853; CHINÉ, *La responsabilità del notaio per erronea descrizione dei beni oggetto di compravendita immobiliare (nota a Trib. Novara 4 gennaio 2005)*, in *Corriere merito*, 2005, p. 647; DE LORENZO, *Brevi note sulla identificazione dell'oggetto nei contratti immobiliari (nota a Cass. 12 aprile 1995, n. 4193, e Cass. 14 dicembre 1994, n. 10698)*, in *Foro it.*, 1996, I, c. 1387; DE TILLA, *Sulla determinabilità ed individuazione dell'oggetto del contratto di vendita immobiliare (nota a Cass. 10 giugno 1991 n. 6570, Cass. 16 maggio 1991 n. 5480, e Cass. 29 aprile 1991 n. 4738)*, in *Giust. civ.*, 1992, I, p. 1030; LUMINOSO, *Le alienazioni di immobili « non localizzati » (limiti di validità e disciplina)*, in *Riv. dir. comm.*, 1991, I, p. 519; TAGLIAPIETRA, *L'individuazione giuridica dei beni immobili*, in *Riv. dir. civ.*, 1990, II, p. 21; GALOPPINI, *L'individuazione catastale dei beni immobili: problemi giuridici*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1985, p. 596; PIOLA, *Osservazioni in tema di oggetto del contratto (nota a Cass. 29 ottobre 1975 n. 3677)*, in *Riv. not.*, 1976, p. 902.

— Sul diverso, anche se connesso, tema della precisa identificazione e descrizione contrattuale dell'oggetto cfr. FORMULA II.141.5 in tema di fabbricati e FORMULA II.141.6 in tema di terreni.

— Sul contratto incompleto, cfr. BOTTONI, *Incompletezza del contratto e riserva di determinazione convenzionale*, Napoli 2013.

— Nell'ambito dell'oggetto e del contenuto contrattuale, sulle c.d. clausole di stile, cfr. SACCO, *Clausola di stile*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento*, Torino 2010, p. 258; CARBONE, *Le clausole di stile nei negozi giuridici: interpretazione utile e vizio oggettivo*, in *Nuova giur. civ.*, 2015, II, p. 68; TOSCHI VESPASIANI, *“Nello stato di fatto e diritto”: le clausole di stile nella prassi immobiliare (nota a Cass. 11 giugno 2014 n. 13223)*, in *Contratti*, 2014, p. 1085; FAZIO, *Clausole di stile e disposizioni testamentarie (nota a Cass. 9 ottobre 2013, n. 22983)*, in *Famiglia e diritto*, 2014, p. 789; CAPUTO, *Le clausole di stile: casistica ed efficacia*, in *Immobili & proprietà*, 2009, p. 366; IORIO, *Clausole di stile, volontà delle parti e regole interpretative. Profili generali*, in *Riv. dir. civ.*, 2008, I, p. 657; IORIO, *Clausole di stile, volontà delle parti e regole interpretative. La prassi contrattuale*, in *Riv. dir. civ.*, 2009, I, p. 49; TRIOLA, *Le clausole di stile*, in *Vita not.*, 2003, p. 648; DE LUCA, *Atto pubblico, clausole d'uso e clausole di stile (nota ad App. Roma 3 febbraio 2000)*, in *Vita not.*, 2000, p. 770; SANTARSIERE, *Norme di negozio e clausole di stile*, in *Nuovo dir.*, 1998, p. 131; VOLPE, *Clausole c.d. di stile e dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi negli appalti di lavori*, in *Arch. giur. opere pubbliche*, 1995, p. 1419; PARDINI, *Le clausole di stile nei negozi « mortis causa »*, in *Riv. not.*, 1989, p. 1101; DE CUPIS, *Clausola di stile e vizio della volontà*, in *Giur. it.*, 1987, IV, c. 319; BONLINI, *Le clausole contrattuali c.d. di stile*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1979, p. 1190; COVIELLO, *Clausola di stile e clausola di rinvio*, in *Foro pad.*, 1965, I, c. 440; COVIELLO, *Appunti sulla clausola di stile nei contratti*, in *Foro it.*, 1963, IV, c. 119; BRACCINI, *Le clausole di stile*, in *Riv. not.*, 1962, p. 504; MESSINEO, *Considerazioni sulle clausole contrattuali « di stile »*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1960, p. 28; CAVALIERI, *Le clausole di stile*, in *Giur. it.*, 1957, I, 2, c. 939; Cass. 4 febbraio 1988 n. 1082, in *Foro it.*, Rep. 1988, voce *Contratto in genere*, n. 307; Cass. 5 giugno 1984 n. 3398, in *Foro it.*, Rep. 1984, voce *Contratto in genere*, n. 135; Cass. 28 luglio 1983 n. 5203, in *Foro it.*, Rep. 1983, voce *Contratto in genere*, n. 224.

— Cfr. anche, per quanto riguarda le formalità proprie dell'atto notarile pubblico, CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO — UFFICIO STUDI, *Oggetto (nell'atto notarile)*, in *Dizionario giuridico del notariato*, Milano 2006, p. 666; CASU, *Oggetto (nell'atto notarile)*, in *Dizionario enciclopedico del notariato, Aggiornamento*, V, Roma 2002, p. 363; FALZONE-ALIBRANDI, *Oggetto dell'atto notarile*, in *Dizionario Enciclopedico del Notariato*, III, Roma 1977, p. 157; CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO-UFFICIO STUDI, *Somme e quantità (nell'atto notarile)*, in *Dizionario giuridico del notariato*, Milano 2006, p. 934; CASU, *Somme e quantità (nell'atto notarile)*, in *Dizionario enciclopedico del notariato, Aggiornamento*, V, Roma 2002, p. 615.

— Sulle modalità di indicazione nell'atto pubblico notarile dei pesi e misure formanti oggetto dell'atto, e sulla relativa disciplina (dettata dal D.P.R. 12 agosto 1982, n. 802, e successive modificazioni), cfr. DI FABIO, *Manuale di notariato*, Milano 2007, p. 192; FALZONE-ALIBRANDI, *Date, pesi e misure nell'atto*

notarile, in *Dizionario enciclopedico del Notariato*, II, Roma 1974, p. 11; GAMBARO, *Pesi e misure*, in *Discipline privatistiche, sez. civ.*, XIII, Torino 1995, p. 538; MEOLI, *Misure*, in *Digesto discipline pubbliche*, IX, Torino 1994, p. 559; DALLARI, *Pesi e misure (dir. amm.)*, in *Enc. giur. Treccani*, XXIII, Roma 1990; AMORTH, *Misure e pesi (dir. amm.)*, in *Enc. dir.*, XXVI, Milano 1976, p. 610; GRECO, *Pesi e misure*, in *Novissimo dig. it.*, XII, Torino 1965, p. 1202; CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, Circolare 20 gennaio 1990, *Unità di misura legali ed attività notarile*, in *CNN Strumenti*, voce 1210, p. 2.11; CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, Circolare 20 gennaio 1990, *Appunti sul D.P.R. 12.8.1982 n. 802 — Unità di misura*, in *CNN Strumenti*, voce 1210, p. 2.17; Nota Ministero Grazia e Giustizia 25 gennaio 1990 n. 2/58, *Direttiva CEE n. 80/181 relativa alle unità di misura*, in *CNN Strumenti*, voce 1210, p. 2.20.

— Ai fini della legge notarile, l'indicazione dei confini e dati catastali è richiesta solo « per quanto possibile » (art. 51, n. 6, L.N.): ciò perché — come ha evidenziato la dottrina — nel 1913 non vi era necessità assoluta di tali dati, non essendo ancora obbligatoria la trascrizione, e non essendo stato ancora completato il catasto. Cfr. sul punto — anche per il raffronto con la normativa catastale — CASU-SICCHIERO, *La legge notarile commentata*, Torino 2010, p. 299 ss.; GENGHINI, *La forma degli atti notarili*, Padova 2009, p. 114 ss.; DI FABIO, *Manuale di notariato*, cit., p. 184 ss.; CASU, *L'atto notarile tra forma e sostanza*, Milano-Roma 1996, p. 199 ss.; BOERO, *La legge notarile commentata*, I, Torino 1993, p. 309 ss.; CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Obblighi documentali previsti dalla legge catastale e legge notarile*, in *Studi su argomenti di interesse notarile*, VII, Roma 1970, p. 49.

— Occorre anche tener conto delle prescrizioni del Codice deontologico notarile (« *Principi di deontologia professionale dei notai* », approvati con deliberazione del Consiglio nazionale del Notariato in data 5 aprile 2008, n. 2/56 (in G.U. n. 177 del 30 luglio 2008), il cui art. 50 richiede, tra l'altro, che per soddisfare le esigenze di chiarezza e di completezza il notaio deve curare che dal testo dell'atto, normalmente risultino, tra l'altro: *a*) la completa qualificazione giuridica della fattispecie, con indicazione dei più rilevanti effetti che ne derivano per diretta volontà delle parti o in forza di legge o quale espressione di usi contrattuali (ad es.: clausole di garanzia, responsabilità); *b*) le indicazioni necessarie per l'inquadramento dell'atto nella vicenda giuridico-temporale su cui opera (ad es.: titoli di provenienza e atti direttamente connessi; formalità pregiudizievoli; servitù; vincoli di disponibilità); *c*) gli elementi utili per individuare con esattezza i beni e i diritti in oggetto, in modo da offrirne la chiara e non equivoca percezione, anche con allegazione che si richiede più frequente — di documenti grafici (ad es.: confini non generici; riferimenti catastali per frazionamenti, dichiarazioni e variazioni; allegazione di planimetrie); *d*) le indicazioni relative alla natura degli atti e documenti che si rende necessario richiamare, precisando gli estremi per una loro diretta conoscenza.

— Ai fini della trascrizione o iscrizione immobiliare, i dati catastali sono richiesti a pena di rifiuto della trascrizione o iscrizione (artt. 2674, comma 1, c.c.), ma la loro mancanza non comporta di per sé invalidità della pubblicità (artt. 2665 e 2841 c.c.). I confini (almeno tre) sono richiesti — non nella nota, ma nel titolo — dall'art. 29 della legge 27 febbraio 1985 n. 52, ma la loro mancanza non dà luogo a rifiuto della trascrizione.

— Ai fini della voltura catastale, l'indicazione in atto dei dati catastali è richiesta secondo le modalità di cui agli artt. 4 e 14 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 650, ed all'art. 2 del D.M. 19 aprile 1994 n. 701. Non rileva invece, ai detti fini, l'indicazione dei confini.

— Sulla distinzione tra pluralità di contratti autonomi e contratto con oggetto divisibile, SANTINI, *I contratti divisibili*, in *Riv. dir. civ.*, 1982, I, p. 3; Cass. 25 maggio 1983 n. 3622, in *Foro it.*, Rep. 1983, voce *Obbligazioni in genere*, n. 56.

— Ai fini della determinatezza dell'oggetto del contratto, ex art. 1346 c.c., la giurisprudenza è concorde nell'attribuire, in linea di massima, prevalenza ai confini sui dati catastali: cfr., tra le tante, Cass. 26 aprile 2010, n. 9896, in *Foro it.*, Rep. 2010, voce *Vendita*, n. 63 (« Ai fini dell'individuazione dell'immobile oggetto del contratto, i dati catastali non hanno valore determinante rispetto al contenuto descrittivo del titolo ed ai confini indicati nell'atto, ad eccezione solamente del caso in cui le parti ad essi abbiano fatto esclusivo riferimento per individuare l'immobile, e manchi un qualsiasi contrasto tra gli stessi ed i confini del bene »); Cass. 21 ottobre 2010, n. 21638, in *Vita not.*, 2011, p. 131; Cass. 24 aprile 2007, n. 9857, in *Foro it.*, Rep. 2007, voce *Vendita*, n. 80; Cass. 19 novembre 2004, n. 21885, in *Foro pad.*, 2005, I, c. 297 (« Nei contratti in materia di compravendita immobiliare, ai fini dell'individuazione

Oggetto e contenuto del contratto

dell'immobile oggetto del trasferimento della proprietà, l'indicazione dei confini — che concerne punti oggettivi di riferimento esterni e consentono perciò la massima precisione — assume valore decisivo e prevalente rispetto alle altre risultanze probatorie ed, in particolare, ai dati catastali, allorché si risolve nella descrizione dell'intero perimetro ed, a maggior ragione, quando trovi conferma in altri dati obiettivi, come la specificazione della superficie e la dettagliata descrizione della posizione e della collocazione dell'unità immobiliare nell'ambito d'un più vasto complesso, così eliminando ogni margine di dubbio circa la materiale consistenza dell'unità stessa; pertanto, a tali fini, il ricorso ai dati catastali — che non solo hanno natura tecnica e sono preordinati essenzialmente all'assolvimento di funzioni tributarie ma spesso sfuggono alla diretta percepibilità da parte dei contraenti — ha carattere sussidiario, ammesso unicamente nell'ipotesi di indicazioni inadeguate od imprecise in ordine ai confini »; Cass. 14 maggio 2004, n. 9215, in *Contratti*, 2005, p. 37; Cass. 18 aprile 2002, n. 5635, in *Foro it.*, Rep. 2002, voce *Vendita*, n. 69. Cfr. anche la rassegna di DE TILLA, *Il diritto immobiliare — La vendita*, Milano 1995, p. 30 ss.

— Sul citato orientamento giurisprudenziale che attribuisce, in linea di massima, prevalenza ai confini sui dati catastali, anche la recente Cass. 15 febbraio 2017, n. 3996, in *CED*, 2017, secondo la quale « in linea di diritto va sottolineato che, come affermato dalla costante giurisprudenza di questa sezione, dalla quale il Collegio non intende discostarsi, in tema di compravendita immobiliare, ai fini dell'individuazione dell'immobile oggetto del contratto, i dati catastali non hanno valore determinante rispetto al contenuto descrittivo del titolo ed ai confini indicati nell'atto, ad eccezione solamente del caso in cui le parti agli stessi abbiano fatto esclusivo riferimento per individuare l'immobile e manchi un qualsiasi contrasto tra gli stessi ed i confini del bene (sentt. nn. 9215/04, 9896/10) ». Nel caso di specie la Suprema Corte ha confermato la decisione del giudice di appello che aveva accolto la domanda avente ad oggetto l'accertamento del diritto di proprietà esclusiva sui terreni utilizzati come giardino dell'abitazione acquistata nonostante gli stessi catastalmente fossero rappresentati da particelle non richiamate in atto, e quindi ancora intestate a parte venditrice, in considerazione della circostanza che gli stessi fondi dovevano ritenersi esattamente identificati in base alla descrizione dei relativi confini contenuta nell'atto di acquisto. Resta da capire oggi, alla luce della normativa in tema di conformità catastale oggettiva, quali conseguenze una tale descrizione palesemente erronea possa comportare (sulle conseguenze e sulla natura di nullità formale della sanzione prevista dall'art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, v. le Note a margine della FORMULA II.141.4 e della FORMULA II.169.17).

— Peraltro, il requisito della determinatezza o determinabilità dell'oggetto del contratto, in caso di compravendita di bene immobile, non postula l'indicazione dei tre confini, richiesta dall'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, al solo fine della trascrizione dell'atto, ma soltanto la sicura individuabilità del bene, per la quale può essere sufficiente, nel contratto, l'indicazione dei suoi dati catastali ed il riferimento alle mappe censuarie (Cass. 20 marzo 2006, n. 6166, in *Foro it.*, Rep. 2006, voce *Contratto in genere*, n. 439). In senso contrario, Cass. 3 dicembre 1997, n. 12256, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Vendita*, n. 97 (« L'assoluta incertezza dei confini dell'immobile compravenduto comporta la nullità del contratto di compravendita per indeterminabilità del suo oggetto »).

La determinabilità dell'oggetto del contratto in tanto sussiste in quanto l'oggetto medesimo possa essere in concreto determinato con riferimento ad elementi prestabiliti dalle parti ed aventi una preordinata rilevanza obiettiva, mentre non è sufficiente il riferimento ad elementi concernenti la fase di esecuzione del contratto, come il comportamento successivo delle parti (principio affermato in relazione ad un contratto di appalto in cui l'individuazione delle prestazioni dell'appaltatore era rimessa a successivi ordini di servizio dell'appaltante) (Cass. 19 marzo 2007, n. 6519, in *Impresa*, 2007, p. 932).

— Sul carattere determinante del tipo di frazionamento allegato all'atto di vendita dei terreni ai fini della loro identificazione e individuazione, nel caso in cui le parti abbiano espressamente fatto riferimento allo stesso, cfr. la giurisprudenza richiamate nelle Note a margine della FORMULA II.141.6).

— Le formalità previste dall'art. 5 del d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 650, in tema di revisione del sistema catastale, per il caso in cui il trasferimento di immobili comporti il frazionamento di singole particelle, si riferiscono ai soli atti di trasferimento definitivo e non anche ai contratti preliminari di compravendita di immobili da frazionare; né consegue che, con riferimento a questi ultimi, la loro eventuale mancanza non incide minimamente sulla validità e sull'efficacia del contratto, in quanto il requisito della determinatezza

Termine estratto capitolo

141 Atti e clausole relativi a trasferimenti immobiliari

II.141.1 Clausole sulla certificazione energetica degli edifici

1. *COMPRAVENDITE IMMOBILIARI, ATTI DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI A TITOLO ONEROSO, NUOVE LOCAZIONI PURCHÉ SOGGETTE A REGISTRAZIONE E AVENTI AD OGGETTO L'INTERO EDIFICIO (art. 6, commi 2 e 3, D. Lgs. n. 192/2005)*

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti normative in tema di prestazione energetica la parte venditrice (*oppure*: alienante; *oppure*: il locatore) consegna, per allegarlo in copia (*oppure, se diversamente previsto dalla normativa regionale di riferimento*: in originale ... in copia conforme ... in copia conforme per estratto autentico ... in copia autentica cartacea di documento informatico) al presente contratto sotto la lettera « ... », l'attestato di prestazione energetica relativo all'immobile ivi indicato, redatto ai sensi di legge da soggetto certificatore dotato dei prescritti requisiti di qualificazione e indipendenza.

La parte venditrice (*oppure*: alienante; *oppure*: Il locatore) dichiara che dal giorno dell'avvenuto rilascio del predetto attestato ad oggi non sono intervenuti mutamenti di destinazione d'uso né sono stati posti in essere interventi tali da modificare la prestazione energetica di quanto in oggetto (*eventualmente aggiungere in caso di variazione catastale successiva alla redazione dell'attestato ed ininfluyente sull'identificazione e prestazione energetica del bene*: nè rilevando la variazione catastale del ... n. ... di protocollo trattandosi del medesimo bene dal punto di vista della prestazione energetica). La parte acquirente (*oppure*: Il conduttore) dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla certificazione energetica di quanto in oggetto.

Eventualmente aggiungere (previa verifica della normativa regionale eventualmente esistente) in caso di attestato riferito a più unità immobiliari facenti parte di un medesimo edificio, come disposto dall'art. 6, comma 4, D. Lgs. n. 192/2005:

La parte venditrice (*oppure*: alienante; *oppure*: Il locatore) precisa altresì che l'attestato di prestazione energetica è riferito a più unità immobiliari in quanto aventi la medesima destinazione d'uso, la medesima situazione al contorno, il medesimo orientamento e la medesima geometria (*aggiungere se presenti*: ed inoltre sono servite dal medesimo impianto termico destinato alla climatizzazione invernale e dal medesimo sistema di climatizzazione estiva).

2. *DONAZIONI, ATTI DI TRASFERIMENTO DI IMMOBILI A TITOLO GRATUITO (art. 6, comma 2, D. Lgs. n. 192/2005)*

(menzione non richiesta dalla legge e pertanto clausola facoltativa)

La parte donante (*oppure*: alienante; *oppure*: Il locatore) dichiara che quanto in oggetto è dotato di attestato di prestazione energetica redatto ai sensi di legge da soggetto certificatore dotato dei prescritti requisiti di qualificazione e indipendenza.

3. NUOVE LOCAZIONI AVENTI AD OGGETTO SINGOLE UNITÀ IMMOBILIARI (art. 6, commi 2 e 3, D. Lgs. n. 192/2005)

Il locatore dichiara che quanto in oggetto è dotato di attestato di prestazione energetica redatto ai sensi di legge da soggetto certificatore dotato dei prescritti requisiti di qualificazione e indipendenza (*menzione non richiesta dalla legge e pertanto clausola facoltativa*).

Il conduttore, ai sensi dell'art. 6, comma 3, D. Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche, dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla certificazione energetica di quanto in oggetto.

4. CONTRATTI PRELIMINARI (art. 6, comma 2, D. Lgs. n. 192/2005) (*menzione non richiesta dalla legge e pertanto clausola facoltativa ma opportuna al fine di dare atto della sua avvenuta consegna al promissario acquirente/conduttore come prescritto per legge*)

La parte promittente venditrice (*oppure*: promittente alienante; *oppure*: Il promittente locatore) dichiara di aver reso disponibile sin dall'inizio delle trattative e di aver già consegnato alla parte promissaria acquirente (*oppure*: al promissario conduttore), che conferma, l'attestato di prestazione energetica redatto ai sensi di legge da soggetto certificatore dotato dei prescritti requisiti di qualificazione e indipendenza; attestato che al presente contratto preliminare si allega sotto la lettera «...» (*in alternativa, non essendo prescritta dalla legge l'allegazione al contratto preliminare: attestato che sarà prodotto in sede di stipula definitiva al fine di adempiere agli obblighi di allegazione disposti ai sensi di legge*). La parte promissaria acquirente (*oppure*: Il promissario conduttore) dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla certificazione energetica di quanto in oggetto.

5. VENDITA O LOCAZIONE DI UN EDIFICIO PRIMA DELLA SUA COSTRUZIONE (art. 6, comma 2, D. Lgs. n. 192/2005)

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti normative in tema di prestazione energetica la parte venditrice (*oppure*: alienante; *oppure*: il locatore) dichiara che la futura prestazione energetica dell'edificio corrisponderà presumibilmente alla classe energetica; si obbliga a consegnare alla parte acquirente (*oppure*: al conduttore) l'attestato di prestazione energetica entro quindici giorni dalla presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

6. CESSIONE DI AZIENDA

6.1. *Per i locali di proprietà del cedente ceduti anch'essi quali beni aziendali, seguire la clausola 1.*

6.2. *Per i locali di proprietà del cedente che contestualmente alla cessione di azienda sono oggetto di locazione, se costituenti l'intero edificio seguire la clausola 1, se costituenti singola unità immobiliare seguire la clausola 3.*

6.3. *Per i locali di proprietà di terzi oggetto di subingresso da parte del cessionario in virtù di un autonomo contratto di sub-locazione tra il cedente e il cessionario, ai sensi dell'art. 36 Legge 27 luglio 1978, n. 392, se costituenti l'intero edificio seguire la clausola 1, se costituenti singola unità immobiliare seguire la clausola 3.*

6.4. *Per i locali di proprietà di terzi oggetto di subingresso da parte del cessionario in virtù della cessione del contratto in essere tra cedente e proprietario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2558 c.c. e 36 Legge 27 luglio 1978, n. 392, si ritiene non applicabile la normativa in tema di prestazione energetica, e quindi nessuna clausola andrà inserita.*

7. AFFITTO DI AZIENDA

7.1. *Per i locali di proprietà del concedente anch'essi oggetto di affitto contestualmente all'affitto di azienda, se costituenti l'intero edificio seguire la clausola 1, se costituenti singola unità immobiliare seguire la clausola 3.*

7.2. *Per i locali di proprietà di terzi oggetto di subingresso da parte del cessionario in virtù di un autonomo contratto di sub-locazione tra il affittuario dell'azienda e conduttore, ai sensi dell'art. 36 Legge 27 luglio 1978, n. 392, se costituenti l'intero edificio seguire la clausola 1, se costituenti singola unità immobiliare seguire la clausola 3.*

7.3. *Per i locali di proprietà di terzi oggetto di subingresso da parte del cessionario in virtù della cessione del contratto in essere tra affittuario e proprietario, ai sensi del combinato disposto degli artt. 2558 c.c. e 36 Legge 27 luglio 1978, n. 392, si ritiene non applicabile la normativa in tema di prestazione energetica, e quindi nessuna clausola andrà inserita.*

8. ESCLUSIONI OGGETTIVE DALL'OBBLIGO DI DOTAZIONE (e pertanto anche di allegazione)

8.1. *Ai sensi dell'art. 3, comma 3, D. Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche*
La parte venditrice (*oppure*: alienante; *oppure*: Il locatore) dichiara che quanto in oggetto è escluso dall'applicazione della normativa in tema di prestazione energetica in quanto trattasi di

— fabbricato *industriale* (*oppure*: *artigianale*) i cui ambienti sono riscaldati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (*oppure*: i cui ambienti non sono riscaldati in quanto privi di impianti di ogni genere), precisato altresì

che nessuna porzione del fabbricato in oggetto è adibita ad ambiente in cui viene esercitata attività umana né prevista la permanenza di persone per la quale quindi debba essere assicurato un adeguato “confort abitativo”) (*eventualmente aggiungere*: come da relazione tecnica che al presente si allega sotto la lettera « ... »);

— fabbricato *agricolo* (rurale) non residenziale sprovvisto di impianti di climatizzazione;

— fabbricato *isolato* con una superficie utile totale inferiore a 50 metri quadrati;

— *box* (*oppure*: *cantina ... autorimessa ... parcheggio multipiano ... deposito ... struttura stagionale a protezione di impianto sportivo*), ossia immobile non compreso nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d’uso di cui all’articolo 3, D.P.R. 26.8.1993, n. 412, ed il cui utilizzo standard non prevede l’installazione e l’impiego di sistemi tecnici di climatizzazione, precisato altresì che dello stesso non fanno parte porzioni adibite ad ufficio, o assimilabili, scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica;

— fabbricato adibito a *luogo di culto* (*oppure*: allo svolgimento di attività religiose);

8.2. *Ai sensi dell’Appendice A — Casi di esclusione dall’obbligo di dotazione dell’Attestato di Prestazione Energetica — APE” dell’allegato 1 del D.M. 26 giugno 2015, recante l’adeguamento delle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica degli edifici approvate con D.M. 26 giugno 2009*

— fabbricato *industriale* (*oppure*: *artigianale*) il cui utilizzo e/o l’attività svolta al suo interno non ne prevede il riscaldamento o la climatizzazione (*eventualmente aggiungere*: come da relazione tecnica che al presente atto si allega sotto la lettera « ... »);

— *rudere* (*unità collabente*) come espressamente riconosciuto nel presente contratto dalla parte venditrice (*oppure*: alienante; *oppure*: locatrice) (*eventualmente aggiungere nel caso di bene non ancora censito nella categoria catastale “F2”*: come da relazione tecnica che al presente atto si allega sotto la lettera « ... »);

— *fabbricato in costruzione* (*scheletro strutturale*) per il quale non è ancora possibile presentare la segnalazione certificata di agibilità ai sensi dell’articolo 24 del D.P.R. n. 380/2001, ed in particolare che trattasi, come dichiarato dalla parte venditrice (*oppure*: alienante; *oppure*: dal locatore), di immobile nello stato di “*scheletro strutturale*”, cioè privo di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell’involucro edilizio. Ai sensi dell’art. 6, comma 2, D. Lgs. n. 192/2005 la parte venditrice (*oppure*: alienante; *oppure*: il locatore) dichiara altresì **Termine estratto capitolo** futura prestazione energetica

142 Forma del contratto

II.142.1 Patto di forma convenzionale di un futuro contratto

Le parti convengono, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1352 del codice civile, che il contratto definitivo di compravendita, da stipularsi tra le stesse, dovrà avere la forma dell'atto pubblico notarile. La predetta forma è stabilita ai fini dell'efficacia del contratto: conseguentemente, la stipula del contratto in una forma diversa ne determinerà l'inefficacia assoluta, rilevabile da ciascuno dei contraenti.

La medesima forma dovrà essere adottata per le eventuali, future modifiche del contratto, come pure per l'eventuale scioglimento del contratto per mutuo dissenso, nonché per il relativo contratto preliminare e per le eventuali procure rilasciate ai fini della sua conclusione.

Resta ferma la facoltà delle parti di revocare per iscritto il presente patto di forma, nonché di sanare, con atto scritto successivo alla stipula del contratto in oggetto, il difetto consistente nella mancata osservanza del presente patto di forma.

FONTI NORMATIVE:

— *Art. 1352 c.c.*

NOTE:

— Cfr. in dottrina VERDICCHIO, *Forme volontarie ed accordo contrattuale*, Napoli 2002; LISERRE, *Il formalismo volontario*, in *Il contratto in generale*, III — *Trattato di diritto privato*, diretto da BESSONE, Torino 1999, p. 467; D'AMICO, « *Regole di validità* » e *principio di correttezza nella formazione del contratto*, Napoli 1996, p. 27; FAVALE, *Forme « extralegali » e autonomia negoziale*, Napoli 1994; GENOVESE, *Le forme volontarie nella teoria dei contratti*, Padova 1949; FAVALE, *Forme convenzionali*, in *Digesto delle discipline privatistiche, sez. civ., VIII aggiornamento*, Torino 2013, p. 276; ADDIS, *Il paradosso delle forme convenzionali*, in *Studi in onore di Nicolò Lipari*, I, Milano 2008, p. 1; FAVALE, *Le clausole di forma scritta nelle condizioni generali di contratto: forma di protezione o di pregiudizio?*, in *Obbligazioni e contratti*, 2008, p. 777, ed in *Studi in onore di Giuseppe Benedetti*, I, Napoli 2008, p. 631; ADDIS, *Il paradosso delle forme convenzionali*, in *Obbligazioni e contratti*, 2007, p. 296; VERDICCHIO, *Le clausole di forma nelle condizioni generali di contratto*, in *Rass. dir. civ.*, 2007, p. 753, ed in *Scritti in onore di Marco Comporti*, III, Milano 2008, p. 2827; CERDONIO CHIAROMONTE, *Questioni irrisolte intorno ai patti sulla forma di futuri contratti*, in *Riv. dir. civ.*, 2004, I, p. 241; COSTANZA, *La forma convenzionale fra regole di formazione e regole di adempimento (nota a Cass. 14 aprile 2000, n. 4861)*, in *Giust. civ.*, 2000, I, p. 3199; PARENTI, *Sulla riduttiva considerazione della forma convenzionale ex art. 1352 c.c.*, in *Giust. civ.*, 1999, II, p. 175; MAFFEIS, *Autonomia privata, formalismo volontario e nullità del contratto*, in *Contratti*, 1996, p. 418; D'ETTORRE, *Il contratto normativo*, in *I rapporti giuridici preparatori*, a cura di REALMONTE, Milano 1996, p. 256; NUZZO, *Sulla rilevanza d'ufficio del difetto di forma convenzionale (nota a Cass. 9 febbraio 1980 n. 909)*, in *Giust. civ.*, 1980, I, p. 2236; PROSPERI, *Forme complementari e atto recettizio*, in *Riv. dir. comm.*, 1976, I, p. 200.

— Secondo la giurisprudenza, l'art. 1352, nel prevedere l'invalidità del contratto concluso in violazione del patto di forma, pone una semplice presunzione interpretativa, suscettibile di essere vinta dalla dimostrazione di una contraria volontà delle parti (che preveda ad esempio, la forma ai fini dell'efficacia o della prova del negozio): Cass. 11 marzo 2004, n. 5024, in *Foro it.*, Rep. 2004, voce

Contratto in genere, n. 405; Cass. 28 aprile 1998 n. 4347, in *Foro it.*, Rep. 1999, voce *Lavoro (rapporto)*, n. 1141; Cass. 28 novembre 1994 n. 10121, in *Foro it.*, Rep. 1994, voce *Contratto in genere*, n. 304.

— La validità della previsione di forma di un futuro contratto *ad probationem* deve essere valutata caso per caso, alla luce del disposto dell'art. 2698 c.c. La clausola potrebbe inoltre configurarsi come vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 2, lett. *t*), del D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, già art. 1469-*bis*, comma 3, n. 18 c.c.

— In difetto di diversa previsione delle parti, secondo la giurisprudenza l'inosservanza del patto di forma è causa di nullità del contratto, rilevabile d'ufficio: Cass. 9 febbraio 1980 n. 909, in *Foro it.*, 1981, I, c. 503.

— Il patto di forma è riferibile anche a futuri negozi o atti unilaterali (recessi, rinunzie, ecc.): Cass. 12 giugno 1998 n. 5922, in *Foro it.*, Rep. 1998, voce *Lavoro (rapporto)*, n. 1435; Cass. 7 settembre 1995 n. 9434, in *Foro it.*, Rep. 1996, voce *Lavoro (rapporto)*, n. 1327; Cass. 20 agosto 1992 n. 9719, in *Foro it.*, 1993, I, c. 2173.

— Secondo la giurisprudenza, il patto di forma per un determinato contratto non estende i suoi effetti alla relativa procura (Cass. 16 novembre 1984 n. 5828, in *Foro it.*, Rep. 1984, voce *Rappresentanza nei contratti*, n. 6), né al relativo contratto preliminare (Cass. 18 giugno 1981 n. 3980, in *Giust. civ.*, 1982, I, p. 202). V. in generale sulla questione CLAPIZ, *Forma dei negozi complementari e collegati*, in *Riv. dir. civ.*, 1992, II, p. 739.

— La forma prevista per il contratto si estende anche alle eventuali successive modifiche di esso: Cass. 24 giugno 1997 n. 5639, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Contratto in genere*, n. 388. Diversamente Cass. 7 agosto 2013, n. 18757, in *Foro it.*, Rep. 2013, voce *Contratto in genere*, n. 371, secondo cui allorché un contratto non richiede la forma scritta *ad substantiam*, la clausola negoziale che imponga alle parti l'adozione della forma scritta per la modificazione del contratto non preclude — salvo patto contrario — la risoluzione per mutuo consenso tacito, riprendendo a riguardo vigore il principio della libertà delle forme.

— Ai fini della conclusione del contratto, la norma di cui al 4° comma dell'art. 1326 c.c. — secondo cui, quando il proponente richieda una forma determinata per l'accettazione, questa non ha effetto se prestata in forma diversa — non attiene all'ipotesi della forma convenzionale vincolata prevista dall'art. 1352 c.c., essendo quest'ultima posta nell'esclusivo interesse dello stesso proponente, il quale può pertanto rinunciare al rispetto di detta forma ritenendo sufficiente un'adesione manifestata in modo diverso; pertanto, il difetto di forma non può essere invocato dalla controparte per contestare il perfezionamento del contratto (Cass. 22 giugno 2007, n. 14657, in *Foro it.*, Rep. 2007, voce *Contratto in genere*, n. 383).

— La convenzione sulla forma scritta *ad substantiam* da adottare per un futuro contratto deve rivestire, ai sensi dell'art. 1352 c.c., la forma scritta; poiché il patto sulla forma convenzionale *ad substantiam* non può essere provato per indizi o presunzioni, ai sensi dell'art. 2729, ultimo comma, c.c., in relazione all'art. 2725 c.c., è irrilevante la circostanza che le trattative per la conclusione del contratto siano state trasfuse in bozze scritte (Cass. 24 giugno 2002, n. 9164, in *Foro it.*, Rep. 2003, voce *Contratto in genere*, n. 385).

II.142.2 Revoca del patto di forma convenzionale

Premesso:

— che con atto in data le parti convenivano la stipula di un successivo contratto di

— che in tale occasione le stesse pattuivano, ai sensi dell'articolo 1352 del codice civile, che il futuro contratto avrebbe dovuto rivestire la forma dell'atto pubblico notarile;

— che tuttavia le parti stesse hanno mutato ora la propria valutazione, ritenendo sufficiente, ai loro fini, la forma della scrittura privata autenticata,

anche in funzione della necessità di redigere autentiche separate rispettive sottoscrizioni;

e quanto sopra premesso

le parti convengono di revocare, ad ogni effetto di legge, il patto sulla forma già convenuto tra le stesse, stabilendo espressamente che il contratto in oggetto potrà essere validamente concluso anche in una forma diversa da quella dell'atto pubblico notarile.

NOTE:

— Cfr. BERTOLINI, *Dell'ammissibilità della revoca tacita del patto sulla forma ex art. 1352 c.c. (nota a Cass. 10 maggio 2013 n. 11124)*, in *Nuova giur. civ.*, 2013, I, p. 971; PFISTER, *La rinuncia tacita alla forma convenzionale (nota a Cass. 5 ottobre 2000 n. 13277)*, in *Notariato*, 2001, p. 569; NATALE, *La rinuncia alla forma convenzionale (nota a Cass. 14 aprile 2000, n. 4861)*, in *Contratti*, 2000, p. 873.

— Le parti che abbiano convenuto l'adozione della forma scritta per un determinato atto ben possono, nella loro autonomia negoziale, rinunciare al formalismo convenzionale, anche tacitamente; la revoca tacita del patto di forma, tuttavia, comporta la necessità di provare la sussistenza di atti inconciliabili con la volontà di mantenere il suddetto patto: Cass. 22 marzo 2012, n. 4541, in *Arch. locazioni*, 2012, p. 390; Cass. 5 ottobre 2000, n. 13277, in *Nuova giur. civ.*, 2001, I, p. 163, in *Vita not.*, 2001, p. 259, ed in *Notariato*, 2001, p. 569. Cfr. anche FAVALE, *Forme « extralegali » e autonomia privata*, Napoli 1994, p. 337 ss., 376 ss.; Cass. 22 gennaio 1988 n. 499, in *Foro it.*, Rep. 1988, voce *Prova testimoniale*, n. 4; Cass. 6 novembre 1982 n. 5839, in *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Contratto in genere*, n. 120; Cass. 9 febbraio 1982 n. 766, in *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Contratto in genere*, n. 121. In particolare secondo Cass. 22 agosto 2003, n. 12344, in *Foro it.*, Rep. 2003, voce *Contratto in genere*, n. 382, le parti che abbiano convenuto l'adozione della forma scritta per un determinato atto, nella loro autonomia negoziale possono successivamente rinunciare al succitato requisito, anche tacitamente, mediante comportamenti incompatibili con il suo mantenimento, costituendo la valutazione in ordine alla sussistenza o meno di una rinuncia tacita un apprezzamento di fatto riservato al giudice del merito, incensurabile in sede di legittimità, qualora sia sorretto da una motivazione immune da vizi logici, coerente e congruente (nella specie, concernente un contratto di compravendita di un impianto di verniciatura, la suprema corte ha ritenuto incensurabile la sentenza di merito, secondo la quale la condotta dell'acquirente, concretatasi in contatti continui e costanti con il venditore, nel cui corso era stato raggiunto un accordo su tutti gli elementi del contratto, costituiva comportamento univocamente concludente ed espressivo della rinuncia al patto concernente l'obbligo della forma scritta). Di diverso avviso l'isolata Cass. 14 aprile 2000, n. 4861, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Contratto in genere*, n. 438, secondo cui la convenzione sulla forma scritta ad substantiam da adottare per un futuro contratto deve rivestire, ai sensi dell'art. 1352 c.c., la forma scritta e pertanto lo scioglimento della medesima per mutuo consenso (o la rinuncia bilaterale alla forma convenzionale) può avvenire solo per iscritto e non verbalmente o tacitamente; ne consegue che la clausola contrattuale, redatta per iscritto, la quale preveda l'adozione della forma scritta ad substantiam per regolamentare future vicende del contratto, non può essere revocata verbalmente o tacitamente dalle parti stesse (nella specie, in applicazione di tale principio la suprema corte ha confermato la decisione di merito che aveva escluso la configurabilità di una rinuncia tacita alla clausola del contratto di locazione redatta per iscritto, che prevedeva il consenso scritto del locatore per opere da eseguirsi sull'immobile da parte del conduttore).

II.142.3 Clausola nello statuto di associazione non riconosciuta sulla documentazione convenzionale delle modifiche delle cariche sociali

Di ogni assemblea avente ad oggetto la nomina, la sostituzione ovvero la revoca di qualsiasi carica sociale, nonché la modifica dei relativi poteri o

ancora la previsione di eventuali limitazioni nel loro esercizio, dovrà essere redatto apposito verbale, firmato dal presidente della stessa assemblea nonché dal segretario o da un notaio incaricato, che dovrà essere riportato nel libro assemblee. Si conviene espressamente che la citata trascrizione del verbale nel libro assemblee costituisce, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1352 del codice civile, requisito di efficacia della stessa delibera. Conseguentemente fino a quando non sarà intervenuta la trascrizione del relativo verbale, la delibera non avrà alcuna efficacia e gli atti compiuti dall'organo sociale in forza della stessa saranno inopponibili all'ente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1398 del codice civile, fatta comunque salva la facoltà di ratifica.

Di tale delibera riportata nel libro assemblee il legale rappresentante dell'ente avrà l'onere di richiederne il relativo estratto, autenticato da notaio, da esibire ai terzi che ne faranno richiesta a giustificazione dei propri poteri.

FONTI NORMATIVE:

— *Artt. 19, 36, 1398 c.c.*

NOTE:

— Cfr. GALGANO, *Trattato di diritto civile*, I, Padova 2015, p. 243 ss.

— Sul tema dell'inopponibilità all'ente non riconosciuto degli atti compiuti a suo nome in caso di eccesso di potere rappresentativo o da parte di un *falsus procurator*, in assenza di un regime pubblicitario analogo a quello previsto per gli enti riconosciuti dal combinato disposto degli artt. 19 c.c. e 4 D.P.R. 10 febbraio 2000 n. 361, cfr. LOFFREDO, *Opponibilità del contratto concluso da rappresentante di associazione non riconosciuta e tutela del contraente (nota a Cass. 2 agosto 2003, n. 11772)*, in *Notariato*, 2004, p. 385; TRIMARCHI, *Associazioni non riconosciute: opponibilità ai terzi dei limiti al potere di rappresentanza (nota a Cass. 7 giugno 2000, n. 7724)*, in *Notariato*, 2001, p. 461; DELLACASA, *Associazioni non riconosciute e limiti statutari dei poteri di rappresentanza: regole di diritto comune e tutela dell'affidamento del terzo (nota a Cass. 7 giugno 2000, n. 7724)*, in *Giur. it.*, 2001, p. 10.

— Pur in presenza del recente orientamento della Suprema Corte (Cass. 14 febbraio 2008, n. 3526, in *Foro it.*, Rep. 2008, voce *Notaio*, n. 33) secondo cui ex art. 28 L.N. al notaio è vietato ricevere soltanto atti viziati da nullità assoluta, e non anche atti affetti da annullabilità o inefficacia, deve ricordarsi che lo stesso pubblico ufficiale resta comunque tenuto, ex art. 54 R.N., ad accertarsi che il rappresentante dell'ente sia munito dei relativi poteri rappresentativi, oltre al dovere professionale di consigliare al terzo contraente di verificare con accortezza la sussistenza di tali poteri.

— Affinché, ai sensi dell'art. 38 c.c., possa operare il riferimento all'associazione non riconosciuta della dichiarazione negoziale resa da chi abbia agito in nome e per conto della stessa, con conseguente obbligazione principale dell'associazione patrimonialmente responsabile con il fondo comune e obbligazione solidale, senza beneficio di escussione, di chi abbia agito per l'associazione, è necessario che quest'ultimo sia effettivamente abilitato a spendere il nome dell'associazione, o secondo lo schema tipico della rappresentanza, o secondo lo schema dell'immedesimazione organica ex art. 36 c.c., fermo restando che l'associazione può assentire l'operato anche con comportamenti concludenti, così ratificando l'attività negoziale posta in essere. In mancanza di tali presupposti, il "falsus procurator" non impegna l'associazione ma è responsabile direttamente nei confronti dell'altro contraente secondo l'art. 1398 c.c., non prevedendo l'art. 38 c.c. alcuna deroga all'art. 1398 cit. (Cass. 2 agosto 2003, n. 11772, in *Foro it.*, Rep. 2004, voce *Associazione non riconosciuta*, n. 2).

— L'art. 19 c.c. — norma **Termine estratto capitolo** non consente alle persone

143 Condizione

II.143.1 Condizione sospensiva

Le parti convengono di subordinare l'intera efficacia del presente contratto, ai sensi dell'articolo 1353 del codice civile, alla condizione sospensiva di cui infra:

— *Individuazione dell'evento condizionante.*

La condizione sospensiva consiste nel rilascio da parte della competente Autorità, entro il termine del, di permesso di costruire sul terreno oggetto della compravendita. Più precisamente, il permesso di costruire dovrà consentire la realizzazione di un fabbricato ad uso, in conformità alle caratteristiche progettuali risultanti dall'elaborato di massima che — previa visione ed approvazione — si allega al presente atto sotto la lettera « ».

— *Pendenza della condizione sospensiva.*

Entrambe le parti dovranno comportarsi, durante la pendenza della condizione, secondo buona fede, ai sensi dell'articolo 1358 del codice civile; in caso di violazione di tale dovere, l'altra parte potrà chiedere il risarcimento del danno subito e la risoluzione del contratto per inadempimento.

A tal titolo, la parte venditrice è obbligata a richiedere il rilascio del permesso di costruire in oggetto entro il, e la parte acquirente, a sua volta, al fine di consentire l'adempimento di tale obbligo, dovrà fornirle, entro la suddetta data, gli elaborati progettuali ed ogni documento necessario, a propria cura e spese.

La parte venditrice, salvo quanto sopra stabilito, conferisce comunque mandato irrevocabile con rappresentanza all'acquirente affinché quest'ultimo possa comunque richiedere, in nome e per conto del mandante, il rilascio del suddetto permesso di costruire.

Il pagamento del contributo di costruzione, come pure delle parcelle professionali necessarie ed in genere di ogni spesa inerente al rilascio del permesso di costruire sarà ad esclusivo carico della parte acquirente.

Sia la parte alienante che la parte acquirente potranno disporre dell'immobile in oggetto durante la pendenza della condizione, con i limiti di cui all'articolo 1357 c.c., e senza necessità del consenso della controparte: il venditore potrà disporre con atto sottoposto alla condizione risolutiva del rilascio del permesso di costruire di cui sopra, l'acquirente con atto sospensivamente condizionato al rilascio del medesimo permesso. L'atto di disposizione dovrà essere notificato alla controparte.

Essendo necessario all'acquirente l'accesso al credito bancario con congruo anticipo rispetto al momento del rilascio del permesso di costruire, la parte venditrice si obbliga ad intervenire, quale terzo datore di ipoteca, all'atto di mutuo ipotecario che lo stesso acquirente dovesse stipulare, rimanendo inteso, in tal caso, che l'ipoteca rimarrà sottoposta alla condizione risolutiva del mancato avveramento della condizione. Al fine di cancellare detta condizione risolutiva accedente alla concessione di ipoteca nell'ipotesi di rilascio del permesso di costruire, vale il mandato come infra conferito per la cancellazione della condizione sospensiva *ex* articolo 2668 del codice civile. Il rischio relativo all'immobile, ai sensi dell'articolo 1465, ultimo comma, del codice civile, è — durante la fase di pendenza — a carico della parte venditrice; le parti convengono espressamente che tale disciplina trova applicazione anche in caso di sopravvenuta parziale impossibilità della prestazione del venditore.

Nell'ambito dell'obbligo di buona fede di cui all'articolo 1358 del codice civile, la parte venditrice dovrà custodire l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, e dovrà, durante la pendenza della condizione, mantenerne l'attuale destinazione economica; potrà trarre dall'immobile medesimo ogni utilità che esso può dare durante la fase di pendenza, con le seguenti precisazioni:

- il possesso ed il materiale godimento, durante la fase di pendenza, spettano alla parte venditrice, e dovranno essere trasmessi alla parte acquirente non appena la condizione si sarà avverata;
- il venditore potrà compiere, durante la fase di pendenza, ogni atto di ordinaria amministrazione relativo all'immobile in oggetto, espressamente esclusa la straordinaria amministrazione; non potrà, inoltre, locare l'immobile in oggetto né concedere sullo stesso diritti personali di godimento in genere, se non con atto sottoposto alla condizione risolutiva del rilascio del permesso di costruire in oggetto; in caso di violazione di tale divieto, si applicherà a suo carico una penale di euro, che potrà essere compensata con l'obbligo di pagamento del prezzo;
- le spese di ordinaria amministrazione sostenute durante il periodo di pendenza sono e rimangono, in ogni caso, a carico della parte venditrice, fatto salvo, in applicazione analogica dell'art. 1502 c.c. e comunque per espressa convenzione delle parti, il rimborso al venditore delle spese per le riparazioni necessarie e, nei limiti dell'aumento, delle spese che hanno aumentato il valore della cosa;
- salvo quanto sopra stabilito, per i frutti, i miglioramenti, le addizioni, si applicano nei confronti del venditore, in quanto compatibili, le disposizioni del codice civile che si riferiscono ai diritti ed agli obblighi dell'usufruttuario, escluso comunque ogni obbligo di inventario e cauzione o di rendiconto.

— *Mancato avveramento della condizione sospensiva.*

— Nell'ipotesi in cui il permesso di costruire non dovesse essere rilasciato entro il suddetto termine del, la condizione si intenderà senz'altro mancata, rimanendo sciolte le parti contraenti dal presente contratto, a tutti gli effetti di legge;

— la condizione si considererà senz'altro avverata, ai sensi dell'articolo 1359 del codice civile, qualora venga a mancare per causa imputabile alla parte venditrice, ovvero anche per causa imputabile alla parte acquirente, quando quest'ultima contravvenga all'obbligo di buona fede;

— la parte acquirente si obbliga a sottoscrivere apposito atto in forma autentica da cui consti che la condizione sospensiva è mancata, al fine di ottenere l'annotazione di tale circostanza a margine della trascrizione del presente atto.

— *Avveramento della condizione sospensiva.*

— A seguito dell'avveramento della condizione sarà dovuto, da parte dell'acquirente, il prezzo come sopra pattuito; correlativamente, la parte venditrice dovrà consegnare l'immobile. Il prezzo dovrà essere pagato presso il domicilio della parte venditrice o al procuratore da essa nominato; precisato che la relativa somma sarà improduttiva di interessi fino alla data di stipula dell'atto necessario per l'annotazione *ex* articolo 2668 del codice civile.

Le parti espressamente convengono che l'acquirente sarà obbligato a pagare il prezzo al momento della stipula dell'atto di accertamento dell'avveramento della condizione, non potendo quindi essere costituito in mora prima di tale data, ed in ogni caso prima di aver ricevuto in consegna l'immobile.

— A seguito dell'avveramento della condizione sospensiva, le parti si obbligano a richiedere l'annotazione di cancellazione della condizione medesima, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2668, terzo comma, del codice civile, e a tal uopo la parte venditrice si obbliga a sottoscrivere — entro quindici giorni dall'avveramento, ed a spese della parte acquirente — apposito atto notarile dal quale consti l'avveramento della condizione medesima; in alternativa, l'atto suddetto potrà essere sottoscritto dal signor, al quale la parte venditrice conferisce sin d'ora mandato con rappresentanza perché, in suo nome e conto, perfezioni ogni formalità necessaria ai fini del suddetto art. 2668 terzo comma, c.c., con promessa di rato e valido, a titolo gratuito e con l'obbligo di rendiconto; con la precisazione che il mandatario, prima di sottoscrivere l'atto suddetto, dovrà accertarsi del previo pagamento del prezzo, ovvero incassare, in nome e per conto del mandante, il prezzo medesimo. Il mandato, essendo conferito, ai sensi dell'articolo 1723, secondo comma, del codice civile, anche nell'interesse dell'odierna parte acquirente,

è irrevocabile e non soggetto ad estinzione per morte o sopravvenuta incapacità del mandante.

— Gli effetti dell'avveramento della condizione retroagiranno alla data odierna, per tutte le conseguenze utili ed onerose, dovendosi quindi, in tal caso, considerare la parte acquirente proprietaria sin da oggi dell'immobile compravenduto.

— *Clausola compromissoria.*

.....

FONTI NORMATIVE:

— *Artt. 1353 e seguenti, 2659, comma 2, c.c.*

NOTE:

— Sull'istituto della condizione, cfr. in particolare PETRELLI, *Clausole condizionali e prassi notarile (tecniche contrattuali)*, in *Notariato*, 2001, p. 165, e p. 274; PETRELLI, *La condizione « elemento essenziale » del negozio giuridico*, Milano 2000; TATARANO, *La condizione*, in *Condizione e modus, Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato*, diretto da P. PERLINGIERI, Napoli 2009, p. 3; AA.VV., *La condizione nel contratto. Tra « atto » e « attività »*, Padova 2008; CARUSI, *Condizione e termini*, in *Trattato del contratto*, diretto da ROPPO, III, Milano 2006, p. 265; COSTANZA, *Condizione, termine e modo*, in *Il contratto in generale*, V — *Trattato di diritto privato*, diretto da BESSONE, Torino 2002, p. 185; COSTANZA, *Condizione nel contratto*, in *Commentario al codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma 1997; AMADIO, *La condizione di inadempimento — Contributo alla teoria del negozio condizionato*, Padova 1996; LA PORTA, *Il trasferimento delle aspettative*, Napoli 1995; PECCENINI, *La condizione nei contratti*, Padova 1995; TATARANO, *Incertezza, autonomia privata e modello condizionale*, Napoli 1976; PELOSI, *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, Milano 1975; PELOSI, *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, Milano 1975; NATOLI, *Della condizione nel contratto*, in *Commentario al codice civile D'Amelio e Finzi*, Firenze 1948; FALZEA, *La condizione e gli elementi dell'atto giuridico*, Milano 1941; BARBERO, *Contributo alla teoria della condizione*, Milano 1937; FALZEA, *Condizione*, in *Enc. giur. Treccani*, VII, Roma 1988; MAIORCA, *Condizione*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ.*, III, Torino 1988, p. 273; RESCIGNO, *Condizione (diritto vigente)*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano 1961, p. 762; BARBERO, *Condizione (dir. civ.)*, in *Novissimo dig. it.*, III, Torino 1959, p. 1097; TATARANO, *Retroattività (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XL, Milano 1989, p. 83; VECCHIO, *La risoluzione per inadempimento nel contratto sospensivamente condizionato (nota a Cass. 19 giugno 2014, n. 14006)*, in *Contratti*, 2015, p. 270; ORLANDO, *Condizione « casuale » e « mista »: gli equivoci della giurisprudenza (nota a Cass. 14 dicembre 2012, n. 23014)*, in *Contratti*, 2013, p. 991; D'AURIA, *Note sull'interpretazione del contratto su caso di condizione inespressa (nota ad App. Catania 23 luglio 2012)*, in *Giur. it.*, 2013, p. 1087; FERRETTI, *Il termine di adempimento e la condizione di efficacia: criteri distintivi e conseguenze applicative (nota a Cass. 9 agosto 2011 n. 17125)*, in *Giur. it.*, 2012, p. 1799; MARTINO, *È mera quaestio voluntatis decidere se la donazione sia cum onere ovvero sottoposta a condizione risolutiva? (nota a Cass. S.U. 11 aprile 2012 n. 5702)*, in *Corr. giur.*, 2012, p. 1358; AMADIO, *La teoria degli effetti preliminari tra fattispecie e situazioni giuridiche soggettive*, in *Domenico Rubino*, a cura di P. PERLINGIERI e POLIDORI, I, *Interesse e rapporti giuridici*, Napoli 2009, p. 91; CARUSI, *Obbligazioni alternative e condizionali*, in *Domenico Rubino*, cit., p. 257; PISAPIA, *Compravendita di immobile e comportamento delle parti in pendenza della condizione (nota a Trib. Torino 5 novembre 2008)*, in *Contratti*, 2009, p. 329; COSTANZA, *Introduzione al tema della condizione*, in *Vita not.*, 2008, p. 1181; MASTROIACOVO, *Atto costitutivo di fondazione e contestuale dotazione patrimoniale condizionata al riconoscimento legale*, in *Studi e materiali*, 2008, 2, p. 966; FACCIOLI, *I doveri preparatori della prestazione dovuta sotto condizione*, in *La responsabilità civile*, 2008, p. 348; MORESE, *Contratto sottoposto a condizione mista e responsabilità della pubblica amministrazione (nota a Cass. 28 luglio 2004 n. 14198)*, in *Riv. dir. civ.*, 2007, II, p. 93; FACCIOLI, *La responsabilità dell'elemento sotto condizione sospensiva*, in *La responsabilità civile*, 2007, p. 346; GIAMPIETRO, *Avveramento di condizioni giuridiche*, in *Dir. e giur.*

Termine estratto capitolo