

INDICE SOMMARIO

Prefazione	VII
------------------	-----

PARTE I

ATTI NOTARILI: FORMALITÀ E TECNICHE REDAZIONALI

CAPITOLO I

L'ATTO PUBBLICO TRA VIVI. L'ATTO TRA VIVI DI DIRITTO CIVILE

1.1. Premessa	3
1.2. La parte iniziale o "protocollo"	3
1.2.1. Premessa.....	3
1.2.2. Numero di repertorio e numero di raccolta	4
1.2.3. "Intitolazione" e "intestazione"	4
1.2.4. Data e luogo.....	5
1.2.5. Comparizione del notaio	6
1.2.6. Clausola.....	6
1.2.7. Comparizione delle parti	6
1.2.8. Segue. In particolare la comparizione del cittadino extracomunitario.	8
1.2.8.1. Segue. In particolare la comparizione del cittadino comunitario...	8
1.2.9. Segue. Rappresentanza volontaria. La c.d. procura estera	9
1.2.10. Segue. Soggetti incapaci: rappresentanza legale ed assistenza	12
1.2.11. Segue. Soggetti incapaci ed esercizio dell'attività di impresa commerciale.....	17
1.2.12. Segue. La costituzione del trustee	23
1.2.13. Segue. Il curatore fallimentare	24
1.2.14. Segue. Enti di diritto privato.....	25
1.2.15. Segue. L'impresa individuale e l'istitutore.....	27
1.2.16. Segue. Società ed altri enti	28
1.2.17. Segue. Enti locali territoriali.....	33
1.2.18. Segue. Enti ecclesiastici.....	35
1.2.19. Comparizione dei testimoni	36
1.2.20. Accertamento dell'identità personale dei comparenti ed eventuale presenza dei fidefacienti	38
1.3. La parte centrale dell'atto. Generalità	39
1.4. Generalità sulle modalità di redazione delle clausole contrattuali ...	40
1.5. "Narrativa o premessa"	43
1.6. Esempificazione di clausole contenute nella parte dispositiva dell'atto notarile pubblico. A) L'espressione del consenso	44
1.7. Segue. B) L'indicazione dell'oggetto	46
1.8. Segue. C) I 'fabbricati già esistenti' e le 'unità immobiliari urbane'. Le dichiarazioni e menzioni ai sensi dell'art. 29, comma 1-bis della	

legge 27 febbraio 1985, n. 52 (come introdotto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito, con modificazioni, dalla L. 30 luglio 2010, n. 122)	53
1.8.1. <i>Generalità</i>	53
1.8.2. <i>La conformità oggettiva. Le condizioni di applicabilità della disciplina</i>	54
1.8.2.1. <i>Tipologia e forma degli atti interessati</i>	54
1.8.2.2. <i>Oggetto immediato e mediato</i>	58
1.8.2.3. <i>Segue. I casi particolari</i>	61
1.8.3. <i>Segue. Le formalità in atto</i>	63
1.8.3.1. <i>Generalità</i>	63
1.8.3.2. <i>La nullità. Confermabilità degli atti nulli ex art. 29, comma 1-ter della Legge 27 febbraio 1985, n. 52</i>	65
1.8.4. <i>Segue. Le clausole</i>	67
1.8.4.1. <i>Il fabbricato oggettivamente conforme</i>	67
1.8.4.2. <i>Il fabbricato oggettivamente conforme con varianti ininfluenti</i>	67
1.8.4.3. <i>Il fabbricato in corso di costruzione</i>	67
1.8.4.4. <i>Il fabbricato in corso di ristrutturazione</i>	68
1.8.4.5. <i>Il fabbricato in corso di ristrutturazione ascritto alle c.d. categorie fittizie</i>	69
1.8.4.6. <i>Il fabbricato rurale (censito al catasto terreni)</i>	69
1.8.4.7. <i>Il fabbricato rurale (censito al catasto fabbricati, sia esso in possesso o meno dei requisiti di ruralità)</i>	69
1.8.5. <i>La conformità soggettiva: l'obbligo del notaio rogante</i>	70
1.8.5.1. <i>Generalità</i>	70
1.8.5.2. <i>La violazione degli obblighi posti a carico del notaio</i>	73
1.8.5.3. <i>Le clausole</i>	74
1.9. <i>Segue. D) Eventuale pagamento di un corrispettivo. Disciplina dell'art. 35, comma 22, D.L. 4 luglio 2006, n. 223. Alcune fra le possibili modalità di pagamento del prezzo</i>	75
1.10. <i>Segue. E) Clausola circa la consistenza dell'immobile trasferito</i>	83
1.11. <i>Segue. F) Clausole circa la consegna del bene immobile</i>	84
1.12. <i>Segue. G) Clausole relative alla provenienza del bene</i>	86
1.13. <i>Segue. H) Clausole relative alle garanzie</i>	91
1.13.1. <i>Premessa</i>	91
1.13.2. <i>In particolare la garanzia per evizione</i>	92
1.13.3. <i>La garanzia della libertà del bene da garanzie reali, vincoli, diritti a terzi spettanti</i>	92
1.13.4. <i>La garanzia per i vizi</i>	93
1.13.5. <i>Le garanzie convenzionali</i>	94
1.13.6. <i>L'agibilità</i>	96
1.13.6.1. <i>Nozione</i>	96
1.13.6.2. <i>Ambito</i>	97
1.13.6.3. <i>Cenni sul procedimento di rilascio del certificato di agibilità</i>	97
1.13.6.4. <i>Le alienazioni di immobili e l'agibilità</i>	98
1.13.6.5. <i>Le clausole</i>	100

1.13.7.	<i>La garanzia sulla sicurezza degli impianti. Cenni</i>	102
1.14.	Segue. I) Condizioni patrimoniali delle parti contrattuali	104
1.15.	Segue. L) Dichiarazioni urbanistiche. I terreni	107
1.15.1.	<i>Premessa</i>	107
1.15.2.	<i>Dichiarazioni urbanistiche relative ai terreni</i>	107
1.15.3.	<i>Dichiarazioni relative ai terreni percorsi da incendio</i>	114
1.16.	Segue. M) Dichiarazioni urbanistiche. Gli edifici	116
1.16.1.	<i>Premessa</i>	116
1.16.2.	<i>Evoluzione storica della disciplina urbanistica relativa agli edifici. Cenni</i>	117
1.16.3.	<i>Cenni alla disciplina sulla regolarità urbanistica degli edifici</i>	120
1.16.4.	<i>Disposizioni urbanistiche vigenti di particolare rilievo per la commercializzazione degli edifici</i>	125
1.16.5.	<i>Tipologia degli atti</i>	126
1.16.6.	<i>Formalità in caso di edificio costruito in virtù di regolare provvedimento abilitativo</i>	127
1.16.7.	<i>Formalità in caso di edificio costruito in assenza di regolare provvedimento autorizzatorio</i>	130
1.16.8.	<i>Formalità in caso di interventi eseguiti in base a permesso annullato o a dichiarazione di inizio attività priva dei presupposti per la sua formazione</i>	134
1.16.9.	<i>Conferma di atti nulli</i>	134
1.17.	Segue. N) La certificazione energetica degli edifici e le formalità conseguenti	135
1.17.1.	<i>Premessa</i>	135
1.17.2.	Segue. <i>La legislazione regionale. Cenni</i>	136
1.17.3.	<i>L'immobile dotato di certificazione energetica: obbligo di fornire informazioni 'energetiche'. Il c.d. requisito formale</i>	137
1.17.4.	<i>L'immobile dotato di prestazione energetica: obbligo di consegna della relativa documentazione del venditore all'acquirente</i>	139
1.17.5.	<i>L'immobile non dotato di certificazione energetica e l'eventuale regolamentazione delle parti. In particolare il problema della derogabilità dell'obbligo di consegna</i>	139
1.17.6.	<i>Presupposti per l'applicazione della nuova disciplina</i>	140
1.17.7.	<i>L'autodichiarazione del venditore</i>	144
1.17.8.	<i>Clausole da inserire in atto</i>	146
1.18.	Segue. O) Eventuale presenza di un mediatore. Disciplina dell'art. 35, commi 22 e 22.1, D.L. 4 luglio 2006, n. 223	148
1.19.	Segue. P) La commercializzazione degli spazi destinati a parcheggio	151
1.19.1.	<i>Generalità</i>	151
1.19.2.	<i>I parcheggi c.d. « Ponte »</i>	152
1.19.2.1.	<i>Generalità</i>	152
1.19.2.2.	<i>In particolare i parcheggi obbligatori prima dell'entrata in vigore dell'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (c.d. Legge sul condono edilizio)</i>	153

1.19.2.3.	<i>La circolazione dei parcheggi obbligatori dopo l'entrata in vigore dell'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47 (c.d. Legge sul condono edilizio)</i>	156
1.19.2.4.	<i>Casistica</i>	158
1.19.2.5.	<i>La circolazione dei parcheggi obbligatori dopo l'entrata in vigore del T.U. dell'edilizia, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380</i>	159
1.19.2.6.	<i>La circolazione dei parcheggi obbligatori dopo l'entrata in vigore della Legge 28 novembre 2005, n. 246</i>	160
1.19.2.7.	<i>La quaestio: natura innovativa o confermativa dell'art. 12, comma 9 della Legge 28 novembre 2005, n. 246</i>	160
1.19.2.8.	<i>Segue. La teoria della qualificazione della disposizione come norma interpretativa</i>	161
1.19.2.9.	<i>Segue. La teoria della qualificazione come norma innovativa dell'art. 12 comma 9, della Legge 28 novembre 2005, n. 246</i>	162
1.19.2.10.	<i>Segue. I profili applicativi della tesi della natura costitutiva della disposizione</i>	165
1.19.3.	<i>I parcheggi Tognoli</i>	167
1.19.3.1.	<i>Generalità</i>	167
1.19.3.2.	<i>I c.d. parcheggi privati</i>	168
1.19.3.3.	<i>I c.d. parcheggi pubblici</i>	170
1.19.3.4.	<i>I soggetti beneficiari ai quali è concessa la facoltà di realizzare parcheggi fruendo delle citate agevolazioni</i>	170
1.19.3.5.	<i>Il problema della mancanza di pubblicità del vincolo ex art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122</i>	171
1.19.3.6.	<i>In particolare la circolazione dei parcheggi ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122 (c.d. legge Tognoli). Generalità</i>	171
1.19.3.7.	<i>Segue. In particolare la circolazione dei parcheggi c.d. privati ex art. 9, comma 1, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (c.d. legge Tognoli)</i>	173
1.19.3.8.	<i>Segue. La circolazione dei parcheggi c.d. privati ex art. 9, comma 4, della legge 24 marzo 1989, n. 122 (c.d. legge Tognoli)</i>	175
1.19.3.9.	<i>Segue. Il carattere interpretativo o innovativo del nuovo art. 9, comma 5, della Legge 24 marzo 1989, n. 122</i>	177
1.19.3.10.	<i>Le distinzioni tra i parcheggi ponte ed i parcheggi Tognoli</i>	177
1.19.4.	<i>I c.d. parcheggi liberi</i>	178
1.19.4.1.	<i>I parcheggi liberi prima dell'entrata in vigore della legge di semplificazione</i>	178
1.19.4.2.	<i>I c.d. parcheggi liberi a seguito dell'entrata in vigore della Legge di semplificazione. L'orientamento della Corte di Cassazione</i>	179
1.19.4.3.	<i>La circolazione dei c.d. parcheggi liberi</i>	180
1.19.5.	<i>Le clausole</i>	180
1.19.5.1.	<i>Box edificato prima del 1967</i>	180
1.19.5.2.	<i>Box edificato dopo il 1967 ma in eccedenza</i>	181
1.19.5.3.	<i>Box edificato dopo il 16 dicembre 2005</i>	181
1.19.5.4.	<i>Box edificato prima del 16 dicembre 2005</i>	182

1.19.5.5.	<i>Box edificato prima del 16 dicembre 2005 di cui è stata riservata la proprietà al costruttore</i>	184
1.19.5.6.	<i>Parcheggio realizzato con le agevolazioni della legge Tognoli (ex art. 9, comma 1)</i>	185
1.19.5.7.	<i>Parcheggio realizzato con le agevolazioni della legge Tognoli (ex art. 9, comma 4)</i>	186
1.20.	<i>Segue. Q) Dichiarazioni fiscali</i>	187
1.20.1.	<i>Premessa</i>	187
1.20.2.	<i>La dichiarazione sul c.d. prezzo-valore</i>	187
1.20.3.	<i>Dichiarazioni relative alle eventuali plusvalenze immobiliari</i>	191
1.21.	<i>Le spese</i>	194
1.22.	<i>La parte finale o "chiusa"</i>	194
1.22.1.	<i>Premessa</i>	194
1.22.2.	<i>La frase introduttiva della "chiusa" e la menzione della lettura dell'atto</i>	195
1.22.3.	<i>L'ora di sottoscrizione negli atti notarili tra vivi</i>	196
1.22.4.	<i>Menzioni relative alla scrittura dell'atto</i>	197
1.22.5.	<i>Sottoscrizione, firme marginali ed impronta del sigillo del notaio</i>	197
1.22.6.	<i>L'interpellanza del notaio circa la conformità dell'atto alla loro volontà</i>	198
1.22.7.	<i>Clausola</i>	199
1.22.8.	<i>Postille</i>	199
1.22.8.1.	<i>Generalità</i>	199
1.22.8.2.	<i>Sanzioni</i>	201
1.23.	<i>La c.d. interlineatura dell'atto notarile</i>	201

CAPITOLO II

GLI ATTI SOCIETARI. ATTI DI MODIFICA DI CONTRATTO DI SOCIETÀ DI PERSONE

2.1.	<i>Premessa</i>	205
2.2.	<i>Clausole formali iniziali</i>	205
2.3.	<i>Costituzione dei soggetti</i>	206
2.4.	<i>Premessa</i>	211
2.5.	<i>Determinazioni e convenzioni</i>	213
2.5.1.	<i>Modifica della ragione sociale</i>	214
2.5.2.	<i>Modifica della sede</i>	214
2.5.3.	<i>Modifica dell'oggetto</i>	214
2.5.4.	<i>Modifica dell'amministratore</i>	214
2.5.5.	<i>Aumento del capitale</i>	214
2.5.6.	<i>Riduzione del capitale per perdite</i>	215
2.5.7.	<i>Riduzione del capitale sociale volontaria</i>	215
2.5.8.	<i>Proroga espressa della società</i>	216
2.5.9.	<i>Scioglimento della società e nomina dei liquidatori</i>	216
2.5.10.	<i>Cessione di quota</i>	216
2.6.	<i>Eventuali modifiche conseguenti del contratto sociale. Esempi</i>	217
2.7.	<i>Norma contrattuale di chiusura e riproduzione integrale del contratto sociale</i>	217

2.8.	Clausole formali conclusive	218
2.9.	Adempimenti successivi alla modifica dei patti sociali ed obblighi del notaio	218
2.10.	Esempi di atto	218
2.11.1.	<i>Riduzione del capitale sociale volontaria</i>	219
2.12.2.	<i>Cessione di quota</i>	220

CAPITOLO III

SEGUE. VERBALE DEGLI ORGANI DI SOCIETÀ DI CAPITALI

3.1.	Premessa	225
3.2.	Parti del verbale assembleare	225
3.3.	Clausole formali iniziali	226
3.4.	Costituzione dei soggetti	226
3.5.	Indicazione del tipo di assemblea e dell'oggetto delle deliberazioni da assumere	228
3.6.	<i>Segue.</i> Costituzione dei soggetti, indicazione del tipo di assemblea e dell'oggetto delle deliberazioni da assumere in caso di concorrente attività negoziale	230
3.7.	Nomina del presidente dell'assemblea e constatazione della sussistenza di tutti i presupposti formali e sostanziali per la regolarità dell'assemblea	231
3.8.	Variante per l'ipotesi di assemblea c.d. totalitaria	234
3.9.	Esposizione del presidente sugli argomenti all'ordine del giorno	236
3.10.	Discussione dei soci, votazione e deliberazione	237
3.11.	Menzione di eventuali operazioni negoziali nel corso di un'assemblea contestualmente verbalizzata	237
3.12.	Menzione di eventuali operazioni negoziali nel corso di un'assemblea non contestualmente verbalizzata	240
3.13.	Le c.d. delibere conseguenti e la modifica dello statuto sociale o dell'atto costitutivo. Allegazione dello statuto sociale aggiornato	241
3.14.	Le clausole di chiusura, dell'assemblea e dell'atto	242
3.15.	Il controllo notarile in sede di delibere modificative dello statuto	243
3.16.	Gli effetti dell'iscrizione delle delibere modificative nel Registro delle Imprese	245
3.17.	Esempi di atto	247
3.17.1.	<i>Verbale base di assemblea</i>	247
3.17.2.	<i>Verbale di assemblea totalitaria</i>	249
3.17.3.	<i>Verbale di assemblea non contestuale: schema</i>	250
3.17.4.	<i>Verbale di riunione del consiglio di amministrazione</i>	254
3.17.5.	<i>Verbale della deliberazione di amministratore unico</i>	256

CAPITOLO IV

L'ATTO PUBBLICO *MORTIS CAUSA*. FORME E TIPI DI TESTAMENTO.
IL TESTAMENTO PUBBLICO

4.1.	Il testamento pubblico. Generalità	263
4.2.	La parte iniziale o 'protocollo'	265
4.2.1.	<i>Premessa</i>	265
4.2.2.	<i>Numero di repertorio degli atti di ultima volontà</i>	265
4.2.3.	<i>"Intitolazione" e "intestazione"</i>	265
4.2.4.	<i>Data e luogo</i>	266
4.2.5.	<i>Comparizione del notaio ed indicazione delle sue generalità</i>	267
4.2.6.	<i>Clausola</i>	267
4.2.7.	<i>Costituzione dei testimoni</i>	267
4.2.8.	<i>Costituzione del testatore</i>	269
4.2.9.	<i>Accertamento dell'identità personale del testatore ed eventuale presenza dei fidefacienti</i>	270
4.3.	La parte centrale del testamento pubblico	271
4.3.1.	<i>La dichiarazione della volontà del testatore al notaio, in presenza dei testimoni, e la sua riduzione per iscritto</i>	271
4.3.2.	<i>Cenni sulle modalità di riduzione per iscritto delle volontà testamentarie</i>	272
4.4.	La parte finale o 'chiusa' del testamento pubblico	274
4.4.1.	<i>Premessa</i>	274
4.4.2.	<i>La frase introduttiva della 'chiusa', la menzione della lettura del testamento pubblico e le altre menzioni 'non necessarie'</i>	275
4.4.3.	<i>L'ora di sottoscrizione nel testamento</i>	277
4.4.4.	<i>Menzioni relative alla scrittura del testamento pubblico</i>	277
4.4.5.	<i>Sottoscrizioni</i>	277
4.4.6.	<i>Segue. L'impossibilità o la grave difficoltà a sottoscrivere del testatore</i>	278
4.4.7.	<i>Le sottoscrizioni marginali</i>	280
4.4.8.	<i>L'impronta del sigillo</i>	281
4.4.9.	<i>Formulazione della chiusa</i>	281
4.4.10.	<i>Postille</i>	282
4.5.	Schema generale del testamento pubblico	283
4.6.	Adempimenti successivi al ricevimento del testamento pubblico	284
4.7.	Adempimenti successivi all'apertura della successione del testatore. La c.d. pubblicazione del testamento pubblico	285
4.8.	Schema generale del verbale di passaggio agli atti tra vivi del testamento pubblico	287

CAPITOLO V

SEGUE. TESTAMENTO OLOGRAFO. VERBALE DI DEPOSITO

5.1.	Cenni generali sulla disciplina del testamento olografo	291
5.1.1.	<i>Generalità</i>	291

5.1.2.	<i>Requisiti del testamento olografo</i>	291
5.1.3.	<i>Deposito, ritiro e pubblicazione del testamento olografo</i>	292
5.1.4.	<i>Le persone che possono fare testamento olografo</i>	293
5.2.	Il deposito del testamento olografo: deposito fiduciario e deposito c.d. formale	293
5.3.	<i>Segue. Il contenuto del verbale di deposito del testamento olografo</i> .	295
5.3.1.	<i>La redazione del verbale di deposito. In particolare, la parte iniziale o 'protocollo'</i>	295
5.3.2.	<i>La parte centrale del verbale di deposito</i>	297
5.3.3.	<i>La parte finale del verbale di deposito o 'chiusa'</i>	299
5.4.	Schema del verbale di deposito del testamento olografo	299
5.5.	Schema del testamento olografo	301
5.6.	Adempimenti successivi alla redazione del verbale di deposito di testamento olografo	301
5.7.	Il ritiro del testamento olografo	302
5.7.1.	<i>Nozione</i>	302
5.7.2.	<i>Il verbale di restituzione del testamento olografo</i>	303
5.7.3.	<i>Il contenuto del verbale di restituzione</i>	303
5.7.4.	<i>Gli adempimenti successivi alla redazione del verbale di restituzione di testamento olografo</i>	304
5.8.	Schema di verbale di ritiro di testamento olografo	305
5.9.	Cenni sugli adempimenti successivi all'apertura della successione del testatore. La c.d. pubblicazione del testamento olografo	306
5.10.	Schema di verbale di pubblicazione del testamento olografo	308
5.11.	<i>Segue. Il c.d. patto di non pubblicare</i>	309

CAPITOLO VI

SEGUE. TESTAMENTO SEGRETO

6.1.	Generalità	313
6.1.1.	<i>Nozione</i>	313
6.1.2.	<i>Natura giuridica</i>	313
6.1.3.	<i>Limiti soggettivi all'utilizzabilità del testamento segreto</i>	314
6.1.4.	<i>Disciplina formale del testamento segreto</i>	314
6.2.	La redazione della scheda testamentaria	315
6.2.1.	<i>Premessa</i>	315
6.2.2.	<i>La scritturazione</i>	316
6.2.3.	<i>La sottoscrizione. Generalità</i>	316
6.2.4.	<i>Segue. A) La sottoscrizione finale</i>	317
6.2.5.	<i>Segue. B) La sottoscrizione marginale</i>	317
6.2.6.	<i>Segue. C) L'impossibilità di sottoscrivere</i>	318
6.3.	La sigillatura della scheda testamentaria	319
6.4.	La consegna della scheda e le relative dichiarazioni	320
6.5.	L'atto di ricevimento del testamento segreto	320
6.6.	<i>Segue. Il contenuto formale dell'atto di ricevimento</i>	322
6.6.1.	<i>La parte iniziale o 'protocollo' dell'atto di ricevimento</i>	322

6.6.2.	<i>La parte centrale dell'atto di ricevimento</i>	323
6.6.3.	<i>La parte finale o 'chiusa' dell'atto di ricevimento</i>	324
6.7.	Schema dell'atto di ricevimento del testamento segreto	327
6.8.	Schema della scheda testamentaria	329
6.9.	Adempimenti formali successivi al perfezionamento del testamento segreto	330
6.10.	Il ritiro del testamento segreto	330
6.10.1.	<i>Nozione</i>	330
6.10.2.	<i>Il verbale di restituzione del testamento segreto</i>	331
6.10.3.	<i>Il contenuto del verbale di restituzione</i>	331
6.10.4.	<i>Gli adempimenti successivi alla redazione del verbale di restituzione di testamento segreto</i>	331
6.11.	Schema generale di verbale di ritiro di testamento segreto	332
6.12.	Cenni sugli adempimenti successivi all'apertura della successione del testatore. La c.d. pubblicazione del testamento segreto	333
6.13.	Schema di verbale di pubblicazione del testamento segreto	334

CAPITOLO VII

SEGUE. TESTAMENTO INTERNAZIONALE

7.1.	La disciplina del testamento internazionale. Cenni	339
7.1.1.	<i>Generalità</i>	339
7.1.2.	<i>Rapporto con le altre figure di testamento</i>	340
7.1.3.	<i>Soggetti che possono utilizzare la forma del testamento internazionale</i>	340
7.1.4.	<i>I requisiti di validità del testamento internazionale</i>	341
7.1.5.	<i>I requisiti di completezza del testamento internazionale</i>	342
7.2.	La redazione della scheda testamentaria	343
7.3.	La redazione dell'Attestato	346
7.3.1.	<i>Generalità</i>	346
7.3.2.	<i>Modalità di redazione: aspetti generali</i>	347
7.3.3.	<i>Segue. La redazione dell'Attestato secondo l'art. 10 dell'Annesso alla L. n. 387/1990</i>	348
7.3.4.	<i>Postille. Adempimenti successivi alla redazione dell'Attestato</i>	352
7.3.5.	<i>Schema generale di Attestato</i>	352
7.3.6.	<i>Un'esemplificazione di c.d. forma equivalente</i>	353

CAPITOLO VIII

SEGUE. FORMULE DELLE PRINCIPALI DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE.
DISPOSIZIONI A TITOLO UNIVERSALE

8.1.	Premessa	359
8.2.	Istituzione di erede	360
8.3.	Istituzione di erede nella quota di legittima	361
8.4.	<i>Institutio ex re certa</i>	361

CAPITOLO IX**SEGUE. DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE RELATIVE
A C.D. ELEMENTI ACCIDENTALI**

9.1.	Condizione	365
9.2.	Onere	370
9.3.	Termine	370

CAPITOLO X**SEGUE. DISPOSIZIONI A TITOLO PARTICOLARE IN FAVORE DI LEGITTIMARI**

10.1.	Legato in conto di legittima	375
10.2.	Legato in favore di legittimario con dispensa da imputazione <i>ex se.</i> ..	375
10.3.	Legato in sostituzione di legittima (art. 551 cod. civ.)	376
10.4.	Legato con espressa attribuzione della facoltà di chiedere il supplemento (art. 551, 2° comma, ultima parte, cod. civ.)	376

CAPITOLO XI**SEGUE. DELLA REVOCAZIONE DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE** 379**CAPITOLO XII****SEGUE. LE SOSTITUZIONI**

12.1.	Sostituzione ordinaria	387
12.2.	<i>Segue:</i> figure affini	390
12.3.	Sostituzione fedecommissaria	390
12.4.	Fedecompresso <i>de residuo</i> (o <i>de eo quod supererit</i>)	391

CAPITOLO XIII**SEGUE. ESECUTORE TESTAMENTARIO** 393**CAPITOLO XIV****SEGUE. DISPOSIZIONI IN TEMA DI DIVISIONE EREDITARIA**

14.1	Divieto di divisione sino ad un anno dopo il raggiungimento della maggiore età del coerede minore ultimo nato (art. 713, comma 2, cod. civ.)	399
14.2.	Divieto di divisione sino a che non sia trascorso un determinato periodo di tempo a partire dall'apertura della successione (art. 713, comma 3, cod. civ.)	399
14.3.	Norme date dal testatore per la divisione o c.d. "assegno divisionale semplice" (art. 733 cod. civ.)	399
14.4.	Divisione del testatore o c.d. "assegno divisionale qualificato" (art. 734 cod. civ.)	401

14.5.	Disposizioni testamentarie relative al pagamento dei debiti ereditari	402
14.6.	Disposizioni in tema di collazione	403

CAPITOLO XV

SEGUE. LA COSTITUZIONE PER TESTAMENTO DI VINCOLI DI DESTINAZIONE SUI BENI OGGETTO DI DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE

15.1.	Premessa	407
15.2.	La costituzione di fondo patrimoniale per testamento (art. 167 cod. civ.)	407
15.3.	La costituzione della fondazione per testamento	411
15.4.	La costituzione per testamento del vincolo di destinazione <i>ex art. 2645-ter</i> cod. civ.	414
15.5.	La costituzione per testamento del vincolo di <i>trust</i>	415

CAPITOLO XVI

SEGUE. ALTRE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE DI CONTENUTO PATRIMONIALE

16.1.	Attribuzione a favore della comunione legale dei beni (art. 179, comma 1, lett. <i>b</i> , cod. civ.)	419
16.2.	Divieto di alienazione per testamento	420
16.3.	Prelazione testamentaria	421
16.4.	Penale testamentaria	421
16.5.	Clausola arbitrale testamentaria	422
16.6.	Disposizioni a favore dell'anima (art. 629 cod. civ.)	422

CAPITOLO XVII

<i>SEGUE.</i> LE C.D. DISPOSIZIONI <i>POST MORTEM</i>	425
---	-----

CAPITOLO XVIII

<i>SEGUE.</i> PRINCIPALI TIPI DI LEGATO. LEGATI C.D. "TIPICI"	431
---	-----

CAPITOLO XIX

<i>SEGUE.</i> LEGATI DI DIRITTI REALI	441
---	-----

CAPITOLO XX

SEGUE. I LEGATI DI UNIVERSALITÀ

20.1.	Legato di azienda	449
20.2.	Legato di eredità	450

INDICE SOMMARIO

CAPITOLO XXI

SEGUE. LEGATI DI GARANZIA

21.1.	Testamento ed ipoteca	455
21.2.	Testamento e pegno	457

CAPITOLO XXII

SEGUE. ALTRI LEGATI C.D. 'ATIPICI'

22.1.	Legato di contratto	461
22.2.	Altri legati atipici	463

PARTE II

**INTERVENTO DI STRANIERI ED INABILI
NELL'ATTO PUBBLICO TRA VIVI E NEL TESTAMENTO**

CAPITOLO XXIII

GENERALITÀ. L'INCAPACITÀ DI LEGGERE E/O DI SCRIVERE DELLA PARTE.
I MINORATI. L'INTERPRETE

23.1.	Premessa	467
23.2.	Incapacità di leggere	468
23.3.	Incapacità di scrivere	468
23.4.	L'interprete	469

CAPITOLO XXIV

LA PARTE STRANIERA

24.1.	Premessa	473
24.2.	L'atto redatto in lingua straniera e tradotto in lingua italiana	474
24.3.	L'atto redatto in lingua italiana e tradotto in lingua straniera	477

CAPITOLO XXV

LA PARTE SORDA

25.1.	Premessa	485
25.2.	Sordo che sa e può leggere	486
25.3.	Sordo che non sa o non può leggere	487

CAPITOLO XXVI

LA PARTE MUTA O SORDA INCAPACE DI PARLARE (C.D. SORDOMUTO)

26.1.	Premessa	493
-------	----------------	-----

26.2.	Muto o sordo incapace di parlare che sappia e possa leggere e scrivere	494
26.3.	Muto o sordo incapace di parlare che non sappia e/o non possa leggere e/o scrivere	497

CAPITOLO XXVII

LA PARTE CIECA

27.1.	Premessa	505
27.2.	L'atto pubblico del cieco	505

CAPITOLO XXVIII

L'INCAPACITÀ DI LEGGERE E/O DI SCRIVERE DEL TESTATORE. L'INTERPRETE

28.1.	Premessa	513
28.2.	Incapacità di scrivere	514
28.3.	Incapacità di leggere	514
28.4.	L'interprete	516

CAPITOLO XXIX

IL TESTATORE STRANIERO

29.1.	Premessa	521
29.2.	Straniero la cui lingua è conosciuta dal notaio: atto redatto in lingua straniera	522
29.3.	Straniero la cui lingua non è conosciuta dal notaio	526

CAPITOLO XXX

IL TESTATORE SORDO

30.1.	Premessa	535
30.2.	Sordo che sa e può leggere	536
30.3.	Sordo che non sa o non può leggere	538

CAPITOLO XXXI

IL TESTATORE MUTO O SORDO INCAPACE DI PARLARE (C.D. SORDOMUTO)

31.1.	Premessa	543
31.2.	Muto o sordo incapace di parlare che sappia e possa leggere e scrivere	544
31.3.	Muto o sordo incapace di parlare che non sappia e/o non possa leggere e/o scrivere	548
31.4.	Testamento internazionale del muto o sordo incapace di parlare. Cenni	556

INDICE SOMMARIO

CAPITOLO XXXII

IL TESTATORE CIECO

32.1.	Il testamento pubblico del cieco	561
32.2.	Il testamento segreto e il cieco	566
32.3.	Il testamento internazionale del cieco. Cenni	567

PARTE III

ESEMPLIFICAZIONI DI ATTI TRA VIVI

CAPITOLO XXXIII

LA VENDITA

33.1.	Premessa	571
33.2.	Schema generale dell'atto di vendita	572
33.3.	Atto di vendita di cosa altrui	579
33.4.	Atto di vendita di cosa futura	580
33.5.	Atto di vendita con patto di riscatto	582
33.6.	Patto di retrovendita	582
33.7.	Atto di vendita con riserva della proprietà	583

CAPITOLO XXXIV

LA PERMUTA

34.1.	Schema generale dell'atto di permuta	587
-------	--	-----

CAPITOLO XXXV

LA RENDITA VITALIZIA

35.1.	Schema base del contratto di rendita vitalizia	595
35.2.	Costituzione di rendita a titolo gratuito	598
35.3.	Costituzione di rendita in favore di più persone congiuntamente	598
35.4.	Costituzione di rendita in favore di terzo	599
35.5.	Costituzione di rendita successiva	600

CAPITOLO XXXVIVITALIZIO ALIMENTARE E CONTRATTO DI MANTENIMENTO
VERSO L'ALIENAZIONE DI UN BENE IMMOBILE

36.1.	Vitalizio alimentare	603
36.2.	Contratto di mantenimento	604

CAPITOLO XXXVIIFIDEIUSSIONE. POLIZZA FIDEIUSSORIA E FIDEIUSSIONE BANCARIA.
CONTRATTO AUTONOMO DI GARANZIA

37.1.	La fideiussione	609
37.2.	La polizza fideiussoria o fideiussione bancaria c.d. a prima richiesta	609
37.3.	Il contratto autonomo di garanzia	611

CAPITOLO XXXVIII

TRANSAZIONE

38.1.	Schema di atto di transazione	617
-------	-------------------------------------	-----

CAPITOLO XXXIX

DIVISIONE

39.1.	Schema dell'atto di divisione per attribuzione	623
39.2.	Schema dell'atto di divisione con sorteggio	628
39.3.	Schema dell'atto di divisione in parte per attribuzione ed in parte per estrazione	633
39.4.	Schema dell'atto di divisione con stralcio di quota	637

CAPITOLO XL

DONAZIONE

40.1.	Schema base di atto di donazione	643
40.2.	Clausole particolari della donazione	647
40.3.	Atto di opposizione a donazione immobiliare ex art. 563, comma 4, cod. civ.	649
40.4.	Atto di rinnovazione dell'opposizione a donazione immobiliare	650
40.5.	Atto di rinuncia al diritto di opposizione ex art. 563, comma 4, cod. civ.	651

CAPITOLO XLIATTI NEGOZIALI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI
DA COSTRUIRE (D.LGS. N. 122/2005)

41.1.	Contratto preliminare di vendita di immobile da costruire ai sensi del D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122	657
41.2.	Contratto di permuta di area contro porzione di edificio da costruire ai sensi del D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122	661
41.3.	Vendita di porzione di edificio da costruire ai sensi del D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122	667

CAPITOLO XLII

PATTO DI FAMIGLIA

- 42.1. Schema generale del patto di famiglia 677

CAPITOLO XLIIIATTO DI DESTINAZIONE *EX ART. 2645-TER COD. CIV.*

- 43.1. Schema generale dell'atto di destinazione (c.d. unilaterale) *ex art. 2645-ter cod. civ.* 687
- 43.2. Schema generale dell'atto di destinazione (c.d. bilaterale) *ex art. 2645-ter cod. civ.* 691

CAPITOLO XLIV

CLAUSOLE IN TEMA DI OBBLIGAZIONI

- 44.1. Dazione in pagamento 699
- 44.2. *Segue.* Schema generale della c.d. dazione in pagamento 699
- 44.3. Adempimento del terzo *ex art. 1180 cod. civ.* 701
- 44.4. Delegazione di pagamento 701
- 44.5. Delegazione di debito 702
- 44.6. Accollo 703
- 44.7. Novazione 703
- 44.8. Cessione di crediti 703
- 44.9. Remissione del debito 705
- 44.10. Compensazione c.d. volontaria *ex art. 1252 cod. civ.* 705

CAPITOLO XLV

CLAUSOLE DEL CONTRATTO IN GENERALE

- 45.1. Condizione sospensiva 709
- 45.2. Condizione risolutiva 709
- 45.3. Prelazione legale *ex art. 60 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (c.d. prelazione artistica)* 710
- 45.4. Prelazione legale *ex art. 38 della L. 27 luglio 1978, n. 392 (c.d. prelazione urbana: immobili ad uso non abitativo - ad uso commerciale)* . 712
- 45.5. Prelazione legale *ex art. 3, comma 1, lett. g) L. n. 431/1998 (c.d. prelazione urbana: immobili ad uso abitativo)* 712
- 45.6. Prelazione agraria *ex art. 8 della L. 26 maggio 1965, n. 590 (dell'affittuario, del mezzadro, del colono o del compartecipante che coltiva il fondo offerto in vendita da almeno due anni)* 713
- 45.7. Prelazione agraria *ex art. 7 della L. 14 agosto 1971, n. 817 (del coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita)* 713
- 45.8. Opzione 714
- 45.9. Contratto in favore di terzo 714

45.10. Contratto per persona da nominare	715
45.11. Cessione di contratto <i>ex art. 1406 cod. civ.</i>	716
45.12. Divieto di alienazione	717
45.13. Patto di prelazione	717
45.14. Promessa del fatto del terzo	717

