

## INDICE SOMMARIO

Prefazione .....	VII
------------------	-----

### PARTE I

#### ATTI NOTARILI: FORMALITÀ E TECNICHE REDAZIONALI

#### CAPITOLO I

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

1.1. Premessa .....	3
1.2. La parte iniziale o "protocollo" .....	3
1.2.1. <i>Premessa</i> .....	3
1.2.2. <i>Numero di repertorio e numero di raccolta</i> .....	4
1.2.3. <i>"Intitolazione" e "intestazione"</i> .....	5
1.2.4. <i>Data e luogo</i> .....	5
1.2.5. <i>Comparizione del notaio</i> .....	6
1.2.6. <i>Clausola</i> .....	7
1.2.7. <i>Comparizione delle parti</i> .....	7
1.2.8. <i>Segue. In particolare la comparizione del cittadino extracomunitario</i> .....	9
1.2.8.1. <i>Segue. In particolare la comparizione del cittadino comunitario...</i>	9
1.2.9. <i>Segue. Rappresentanza volontaria. La c.d. procura estera</i> .....	10
1.2.10. <i>Segue. Soggetti incapaci: rappresentanza legale ed assistenza</i> .....	13
1.2.11. <i>Segue. Soggetti incapaci ed esercizio dell'attività di impresa commerciale</i> .....	18
1.2.12. <i>Segue. La costituzione del trustee.</i> .....	24
1.2.13. <i>Segue. Il curatore fallimentare.</i> .....	25
1.2.14. <i>Segue. Enti di diritto privato.</i> .....	26
1.2.15. <i>Segue. L'impresa individuale e l'institore</i> .....	28
1.2.16. <i>Segue. Società ed altri enti</i> .....	29
1.2.17. <i>Segue. Enti locali territoriali</i> .....	34
1.2.18. <i>Segue. Enti ecclesiastici</i> .....	36
1.2.19. <i>Comparizione dei testimoni</i> .....	38
1.2.20. <i>Accertamento dell'identità personale dei comparenti ed eventuale presenza dei fidefacienti</i> .....	39
1.3. La parte centrale dell'atto. Generalità .....	41
1.4. Generalità sulle modalità di redazione delle clausole contrattuali ...	41
1.5. "Narrativa o premessa" .....	45
1.6. Esemplificazione di clausole contenute nella parte dispositiva dell'atto notarile pubblico. A) L'espressione del consenso .....	45
1.7. <i>Segue.</i> B) L'indicazione dell'oggetto .....	47

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). L'art. 29, comma 1-ter, della L. 27 febbraio 1985, n. 52 (come introdotto dall'art. 8 del D.L. 24 aprile 2017, n. 50 convertito con modificazioni dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96, in vigore dal 24 giugno 2017). .....	54
1.8.1.	Generalità .....	54
1.8.2.	La conformità oggettiva. Le condizioni di applicabilità della disciplina. ....	56
1.8.2.1.	Tipologia e forma degli atti interessati. ....	56
1.8.2.2.	Oggetto immediato e mediato .....	59
1.8.2.3.	Segue. I casi particolari. ....	62
1.8.3.	Segue. Le formalità in atto. ....	64
1.8.3.1.	Generalità .....	64
1.8.3.2.	La nullità. Confermabilità degli atti nulli ex art. 29, comma 1-ter della Legge 27 febbraio 1985, n. 52 .....	66
1.8.4.	Segue. Le clausole .....	69
1.8.4.1.	Il fabbricato oggettivamente conforme .....	69
1.8.4.2.	Il fabbricato oggettivamente conforme con varianti ininfluenti .....	69
1.8.4.3.	Il fabbricato in corso di costruzione .....	69
1.8.4.4.	Il fabbricato in corso di ristrutturazione .....	70
1.8.4.5.	Il fabbricato in corso di ristrutturazione ascritto alle c.d. categorie fittizie. ....	71
1.8.4.6.	Il fabbricato rurale (censito al catasto terreni) .....	71
1.8.4.7.	Il fabbricato rurale (censito al catasto fabbricati, sia esso in possesso o meno dei requisiti di ruralità) .....	71
1.8.5.	La conformità soggettiva: l'obbligo del notaio rogante .....	72
1.8.5.1.	Generalità .....	72
1.8.5.2.	La violazione degli obblighi posti a carico del notaio. ....	75
1.8.5.3.	Le clausole. ....	76
1.9.	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. ....	77
1.9.1.	Segue. Il c.d. deposito del prezzo al Notaio. ....	85
1.9.1.1.	Generalità. Le ipotesi. ....	85
1.9.1.2.	I presupposti di legge. ....	87
1.9.1.3.	Le formule. ....	88
1.10.	Segue. E) Clausola circa la consistenza dell'immobile trasferito .....	94
1.11.	Segue. F) Clausole circa la consegna del bene immobile .....	95
1.12.	Segue. G) Clausole relative alla provenienza del bene .....	97
1.13.	Segue. H) Clausole relative alle garanzie .....	102
1.13.1.	Premessa .....	102
1.13.2.	In particolare la garanzia per evizione .....	102

1.13.3.	<i>La garanzia della libertà del bene da garanzie reali, vincoli, diritti a terzi spettanti</i> .....	103
1.13.4.	<i>La garanzia per i vizi</i> .....	104
1.13.5.	<i>Le garanzie convenzionali</i> .....	105
1.13.6.	<i>L'agibilità</i> .....	107
1.13.6.1.	<i>Nozione</i> .....	107
1.13.6.2.	<i>Ambito</i> .....	108
1.13.6.3.	<i>Cenni sul procedimento di rilascio del certificato di agibilità</i> .....	109
1.13.6.4.	<i>Le alienazioni di immobili e l'agibilità</i> .....	110
1.13.6.5.	<i>Le clausole</i> .....	112
1.13.7.	<i>La garanzia sulla sicurezza degli impianti. Cenni</i> .....	114
1.14.	<i>Segue. I) Condizioni patrimoniali delle parti contrattuali</i> .....	116
1.15.	<i>Segue. L) Dichiarazioni urbanistiche. I terreni</i> .....	119
1.15.1.	<i>Premessa</i> .....	119
1.15.2.	<i>Dichiarazioni urbanistiche relative ai terreni</i> .....	119
1.15.3.	<i>Dichiarazioni relative ai terreni percorsi da incendio</i> .....	126
1.16.	<i>Segue. M) Dichiarazioni urbanistiche. Gli edifici</i> .....	128
1.16.1.	<i>Premessa</i> .....	128
1.16.2.	<i>Evoluzione storica della disciplina urbanistica relativa agli edifici. Cenni</i> .....	129
1.16.3.	<i>Cenni alla disciplina sulla regolarità urbanistica degli edifici</i> .....	135
1.16.4.	<i>Disposizioni urbanistiche vigenti di particolare rilievo per la commercializzazione degli edifici</i> .....	140
1.16.5.	<i>Tipologia degli atti</i> .....	141
1.16.6.	<i>Formalità in caso di edificio costruito in virtù di regolare provvedimento abilitativo</i> .....	142
1.16.7.	<i>Formalità in caso di edificio costruito in assenza di regolare provvedimento autorizzatorio</i> .....	145
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> .....	149
1.16.9.	<i>Conferma di atti nulli</i> .....	149
1.17.	<i>Segue. N) La certificazione energetica degli edifici e le formalità conseguenti</i> .....	150
1.17.1.	<i>Premessa. Gli obblighi in materia di certificazione energetica</i> .....	150
1.17.2.	<i>L'obbligo di dotazione e di consegna dell'attestato di prestazione energetica</i> .....	152
1.17.3.	<i>L'immobile dotato di certificazione energetica: obbligo di fornire informazioni 'energetiche'. Il c.d. requisito formale</i> .....	157
1.17.4.	<i>L'immobile dotato di certificazione energetica: obbligo di allegazione della relativa documentazione</i> .....	158
1.17.5.	<i>Clausole da inserire in atto</i> .....	159
1.18.	<i>Segue. O) Eventuale presenza di un mediatore. Disciplina dell'art. 35, commi 22 e 22.1, D.L. 4 luglio 2006, n. 223</i> .....	159
1.19.	<i>Segue. P) La commercializzazione degli spazi destinati a parcheggio</i> .....	162
1.19.1.	<i>Generalità</i> .....	162

1.19.2.	<i>I parcheggi « Ponte »</i> .....	163
1.19.2.1.	<i>Generalità</i> .....	163
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> .....	164
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> .....	167
1.19.2.4.	<i>Casistica</i> .....	169
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> .....	170
1.19.2.6.	<i>La circolazione dei parcheggi obbligatori dopo l'entrata in vigore della Legge 28 novembre 2005, n. 246</i> .....	171
1.19.2.7.	<i>La quaestio: natura innovativa o confermativa dell'art. 12, comma 9 della Legge 28 novembre 2005, n. 246</i> .....	171
1.19.2.8.	<i>Segue. La teoria della qualificazione della disposizione come norma interpretativa</i> .....	172
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> .....	173
1.19.2.10.	<i>Segue. I profili applicativi della tesi della natura costitutiva della disposizione</i> .....	176
1.19.3.	<i>I parcheggi Tognoli</i> .....	178
1.19.3.1.	<i>Generalità</i> .....	178
1.19.3.2.	<i>I c.d. parcheggi privati</i> .....	179
1.19.3.3.	<i>I c.d. parcheggi pubblici</i> .....	181
1.19.3.4.	<i>I soggetti beneficiari ai quali è concessa la facoltà di realizzare parcheggi fruendo delle citate agevolazioni</i> .....	181
1.19.3.5.	<i>Il problema della mancanza di pubblicità del vincolo ex art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n. 122</i> .....	182
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> .....	182
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> .....	184
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> .....	186
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> .....	188
1.19.3.10.	<i>Le distinzioni tra i parcheggi ponte ed i parcheggi Tognoli</i> .....	188
1.19.4.	<i>I c.d. parcheggi liberi</i> .....	189
1.19.4.1.	<i>I parcheggi liberi prima dell'entrata in vigore della legge di semplificazione</i> .....	189
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> .....	190
1.19.4.3.	<i>La circolazione dei c.d. parcheggi liberi</i> .....	191
1.19.5.	<i>Le clausole</i> .....	191

1.19.5.1.	<i>Box edificato prima del '67</i> .....	191
1.19.5.2.	<i>Box edificato dopo il '67 ma in eccedenza</i> .....	192
1.19.5.3.	<i>Box edificato dopo il 16 dicembre 2005</i> .....	192
1.19.5.4.	<i>Box edificato prima del 16 dicembre 2005</i> .....	193
1.19.5.5.	<i>Box edificato prima del 16 dicembre 2005 di cui è stata riservata la proprietà al costruttore</i> .....	195
1.19.5.6.	<i>Parcheggio realizzato con le agevolazioni della legge Tognoli (ex art. 9, comma 1)</i> .....	196
1.19.5.7.	<i>Parcheggio realizzato con le agevolazioni della legge Tognoli (ex art. 9, comma 4)</i> .....	197
1.20.	<i>Segue. Q) Dichiarazioni fiscali</i> .....	198
1.20.1.	<i>Premessa</i> .....	198
1.20.2.	<i>La dichiarazione sul c.d. prezzo-valore</i> .....	198
1.20.3.	<i>Dichiarazioni relative alle eventuali plusvalenze immobiliari</i> .....	202
1.21.	<i>Le spese</i> .....	205
1.22.	<i>La parte finale o "chiusa"</i> .....	205
1.22.1.	<i>Premessa</i> .....	205
1.22.2.	<i>La frase introduttiva della "chiusa" e la menzione della lettura dell'atto</i> .....	206
1.22.3.	<i>L'ora di sottoscrizione negli atti notarili tra vivi</i> .....	207
1.22.4.	<i>Menzioni relative alla scrittura dell'atto</i> .....	208
1.22.5.	<i>Sottoscrizione, firme marginali ed impronta del sigillo del notaio</i> .....	208
1.22.6.	<i>L'interpellanza del notaio circa la conformità dell'atto alla loro volontà</i> .....	209
1.22.7.	<i>Clausola</i> .....	210
1.22.8.	<i>Postille</i> .....	210
1.22.8.1.	<i>Generalità</i> .....	210
1.22.8.2.	<i>Sanzioni</i> .....	212
1.23.	<i>La c.d. interlineatura dell'atto notarile</i> .....	212

**CAPITOLO II**

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

2.1.	<i>Premessa</i> .....	217
2.2.	<i>Clausole formali iniziali</i> .....	217
2.3.	<i>Costituzione dei soggetti</i> .....	218
2.4.	<i>Premessa</i> .....	223
2.5.	<i>Determinazioni e convenzioni</i> .....	225
2.5.1.	<i>Modifica della ragione sociale</i> .....	226
2.5.2.	<i>Modifica della sede</i> .....	226
2.5.3.	<i>Modifica dell'oggetto</i> .....	226
2.5.4.	<i>Modifica dell'amministratore</i> .....	226
2.5.5.	<i>Aumento del capitale</i> .....	226
2.5.6.	<i>Riduzione del capitale per perdite</i> .....	227
2.5.7.	<i>Riduzione del capitale sociale volontaria</i> .....	227
2.5.8.	<i>Proroga espressa della società</i> .....	228

2.5.9.	<i>Scioglimento della società e nomina dei liquidatori</i> .....	228
2.5.10.	<i>Cessione di quota</i> .....	228
2.6.	Eventuali modifiche conseguenti del contratto sociale. Esempi .....	229
2.7.	Norma contrattuale di chiusura e riproduzione integrale del contratto sociale .....	229
2.8.	Clausole formali conclusive. ....	230
2.9.	Adempimenti successivi alla modifica dei patti sociali ed obblighi del notaio .....	230
2.10.	Esempi di atto .....	230
2.10.1.	<i>Riduzione del capitale sociale volontaria</i> .....	231
2.10.2.	<i>Cessione di quota</i> .....	232

### **CAPITOLO III**

#### VERBALE DEGLI ORGANI DI SOCIETÀ DI CAPITALI

3.1.	Premessa .....	237
3.2.	Parti del verbale assembleare .....	237
3.3.	Clausole formali iniziali .....	238
3.4.	Costituzione dei soggetti .....	238
3.5.	Indicazione del tipo di assemblea e dell'oggetto delle deliberazioni da assumere .....	240
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 .....	242
3.7.	Nomina del presidente dell'assemblea e constatazione della sussistenza di tutti i presupposti formali e sostanziali per la regolarità dell'assemblea .....	243
3.8.	Variante per l'ipotesi di assemblea c.d. totalitaria .....	246
3.9.	Esposizione del presidente sugli argomenti all'ordine del giorno ....	248
3.10.	Discussione dei soci, votazione e deliberazione .....	249
3.11.	Menzione di eventuali operazioni negoziali nel corso di un'assemblea contestualmente verbalizzata .....	249
3.12.	Menzione di eventuali operazioni negoziali nel corso di un'assemblea non contestualmente verbalizzata .....	252
3.13.	Le c.d. delibere conseguenti e la modifica dello statuto sociale o dell'atto costitutivo. Allegazione dello statuto sociale aggiornato .....	253
3.14.	Le clausole di chiusura, dell'assemblea e dell'atto .....	254
3.15.	Il controllo notarile in sede di delibere modificative dello statuto ....	255
3.16.	Gli effetti dell'iscrizione delle delibere modificative nel Registro delle Imprese. ....	257
3.17.	Esempi di atto .....	259
3.17.1.	<i>Verbale base di assemblea</i> .....	259
3.17.2.	<i>Verbale di assemblea totalitaria</i> .....	261
3.17.3.	<i>Verbale di assemblea non contestuale: schema</i> .....	262
3.17.4.	<i>Verbale di riunione del consiglio di amministrazione</i> .....	266
3.17.5.	<i>Verbale della deliberazione di amministratore unico</i> .....	268

**CAPITOLO IV**

## FORME E TIPI DI TESTAMENTO. IL TESTAMENTO PUBBLICO

4.1.	Il testamento pubblico. Generalità .....	275
4.2.	La parte iniziale o 'protocollo' .....	277
4.2.1.	<i>Premessa</i> .....	277
4.2.2.	<i>Numero di repertorio degli atti di ultima volontà</i> .....	277
4.2.3.	<i>"Intitolazione" e "intestazione"</i> .....	277
4.2.4.	<i>Data e luogo</i> .....	278
4.2.5.	<i>Comparizione del notaio ed indicazione delle sue generalità</i> .....	279
4.2.6.	<i>Clausola</i> .....	279
4.2.7.	<i>Costituzione dei testimoni</i> .....	279
4.2.8.	<i>Costituzione del testatore</i> .....	281
4.2.9.	<i>Accertamento dell'identità personale del testatore ed eventuale presenza dei fidefacienti</i> .....	282
4.3.	La parte centrale del testamento pubblico .....	283
4.3.1.	<i>La dichiarazione della volontà del testatore al notaio, in presenza dei testimoni, e la sua riduzione per iscritto</i> .....	283
4.3.2.	<i>Cenni sulle modalità di riduzione per iscritto delle volontà testamentarie</i> .....	284
4.4.	La parte finale o 'chiusa' del testamento pubblico .....	286
4.4.1.	<i>Premessa</i> .....	286
4.4.2.	<i>La frase introduttiva della 'chiusa', la menzione della lettura del testamento pubblico e le altre menzioni 'non necessarie'</i> .....	287
4.4.3.	<i>L'ora di sottoscrizione nel testamento</i> .....	289
4.4.4.	<i>Menzioni relative alla scrittura del testamento pubblico</i> .....	289
4.4.5.	<i>Sottoscrizioni</i> .....	289
4.4.6.	<i>Segue. L'impossibilità o la grave difficoltà a sottoscrivere del testatore</i> .....	290
4.4.7.	<i>Le sottoscrizioni marginali</i> .....	292
4.4.8.	<i>L'impronta del sigillo</i> .....	293
4.4.9.	<i>Formulazione della chiusa</i> .....	293
4.4.10.	<i>Postille</i> .....	294
4.5.	Schema generale del testamento pubblico .....	296
4.6.	Adempimenti successivi al ricevimento del testamento pubblico. ...	297
4.7.	Adempimenti successivi all'apertura della successione del testatore. La c.d. pubblicazione del testamento pubblico. ....	299
4.8.	Schema generale del verbale di passaggio agli atti tra vivi del testamento pubblico .....	300

**CAPITOLO V**

## TESTAMENTO OLOGRAFO. VERBALE DI DEPOSITO

5.1.	Cenni generali sulla disciplina del testamento olografo .....	305
5.1.1.	<i>Generalità</i> .....	305
5.1.2.	<i>Requisiti del testamento olografo</i> .....	305

5.1.3.	<i>Deposito, ritiro e pubblicazione del testamento olografo</i> .....	306
5.1.4.	<i>Le persone che possono fare testamento olografo</i> .....	307
5.2.	Il deposito del testamento olografo: deposito fiduciario e deposito c.d. formale .....	307
5.3.	<i>Segue. Il contenuto del verbale di deposito del testamento olografo</i> .	309
5.3.1.	<i>La redazione del verbale di deposito. In particolare, la parte iniziale o 'protocollo'</i> .....	309
5.3.2.	<i>La parte centrale del verbale di deposito</i> .....	311
5.3.3.	<i>La parte finale del verbale di deposito o 'chiusa'</i> .....	313
5.4.	Schema del verbale di deposito del testamento olografo .....	313
5.5.	Schema del testamento olografo .....	315
5.6.	Adempimenti successivi alla redazione del verbale di deposito di testamento olografo. ....	315
5.7.	Il ritiro del testamento olografo. ....	316
5.7.1.	<i>Nozione</i> .....	316
5.7.2.	<i>Il verbale di restituzione del testamento olografo.</i> .....	317
5.7.3.	<i>Il contenuto del verbale di restituzione.</i> .....	317
5.7.4.	<i>Gli adempimenti successivi alla redazione del verbale di restituzione di testamento olografo</i> .....	318
5.8.	Schema di verbale di ritiro di testamento olografo .....	319
5.9.	Cenni sugli adempimenti successivi all'apertura della successione del testatore. La c.d. pubblicazione del testamento olografo. ....	320
5.10.	Schema di verbale di pubblicazione del testamento olografo. ....	322
5.11.	<i>Segue. Il c.d. patto di non pubblicare.</i> .....	323

## CAPITOLO VI

### TESTAMENTO SEGRETO

6.1.	Generalità .....	327
6.1.1.	<i>Nozione</i> .....	327
6.1.2.	<i>Natura giuridica</i> .....	327
6.1.3.	<i>Limiti soggettivi all'utilizzabilità del testamento segreto</i> .....	328
6.1.4.	<i>Disciplina formale del testamento segreto</i> .....	328
6.2.	La redazione della scheda testamentaria .....	329
6.2.1.	<i>Premessa</i> .....	329
6.2.2.	<i>La scritturazione</i> .....	330
6.2.3.	<i>La sottoscrizione. Generalità</i> .....	330
6.2.4.	<i>Segue. A) La sottoscrizione finale</i> .....	331
6.2.5.	<i>Segue. B) La sottoscrizione marginale</i> .....	331
6.2.6.	<i>Segue. C) L'impossibilità di sottoscrivere</i> .....	332
6.3.	La sigillatura della scheda testamentaria .....	333
6.4.	La consegna della scheda e le relative dichiarazioni .....	334
6.5.	L'atto di ricevimento del testamento segreto .....	334
6.6.	<i>Segue. Il contenuto formale dell'atto di ricevimento</i> .....	336
6.6.1.	<i>La parte iniziale o 'protocollo' dell'atto di ricevimento</i> .....	336
6.6.2.	<i>La parte centrale dell'atto di ricevimento</i> .....	337

6.6.3.	<i>La parte finale o 'chiusa' dell'atto di ricevimento</i> .....	338
6.7.	Schema dell'atto di ricevimento del testamento segreto .....	341
6.8.	Schema della scheda testamentaria .....	343
6.9.	Adempimenti formali successivi al perfezionamento del testamento segreto .....	344
6.10.	Il ritiro del testamento segreto. ....	344
6.10.1.	<i>Nozione.</i> .....	344
6.10.2.	<i>Il verbale di restituzione del testamento segreto.</i> .....	345
6.10.3.	<i>Il contenuto del verbale di restituzione.</i> .....	345
6.10.4.	<i>Gli adempimenti successivi alla redazione del verbale di restituzione di testamento segreto.</i> .....	345
6.11.	Schema generale di verbale di ritiro di testamento segreto. ....	346
6.12.	Cenni sugli adempimenti successivi all'apertura della successione del testatore. La c.d. pubblicazione del testamento segreto. ....	347
6.13.	Schema di verbale di pubblicazione del testamento segreto. ....	348

## CAPITOLO VII

### TESTAMENTO INTERNAZIONALE

7.1.	La disciplina del testamento internazionale. Cenni .....	353
7.1.1.	<i>Generalità</i> .....	353
7.1.2.	<i>Rapporto con le altre figure di testamento</i> .....	354
7.1.3.	<i>Soggetti che possono utilizzare la forma del testamento internazionale.</i> .....	354
7.1.4.	<i>I requisiti di validità del testamento internazionale.</i> .....	355
7.1.5.	<i>I requisiti di completezza del testamento internazionale</i> .....	356
7.2.	La redazione della scheda testamentaria .....	357
7.3.	La redazione dell'Attestato .....	360
7.3.1.	<i>Generalità</i> .....	360
7.3.2.	<i>Modalità di redazione: aspetti generali</i> .....	361
7.3.3.	<i>Segue. La redazione dell'Attestato secondo l'art. 10 dell'Annesso alla L. n. 387/1990</i> .....	362
7.3.4.	<i>Postille. Adempimenti successivi alla redazione dell'Attestato</i> .....	366
7.3.5.	<i>Schema generale di Attestato</i> .....	366
7.3.6.	<i>Un'esemplificazione di c.d. forma equivalente</i> .....	367

## PARTE II

### ESEMPLIFICAZIONI: ATTI TRA VIVI

## CAPITOLO VIII

### LA VENDITA

8.1.	Premessa .....	373
8.2.	Schema generale dell'atto di vendita .....	374
8.3.	Atto di vendita di cosa altrui .....	382

8.4.	Atto di vendita di cosa futura .....	383
8.5.	Atto di vendita con patto di riscatto .....	385
8.6.	Patto di retrovendita .....	386
8.7.	Atto di vendita con riserva della proprietà .....	386

### **CAPITOLO IX**

#### LA PERMUTA

9.1.	Schema generale dell'atto di permuta .....	391
------	--	-----

### **CAPITOLO X**

#### LA RENDITA VITALIZIA

10.1.	Schema base del contratto di rendita vitalizia .....	399
10.2.	Costituzione di rendita a titolo gratuito .....	402
10.3.	Costituzione di rendita in favore di più persone congiuntamente ....	402
10.4.	Costituzione di rendita in favore di terzo .....	403
10.5.	Costituzione di rendita successiva .....	404

### **CAPITOLO XI**

#### VITALIZIO ALIMENTARE E CONTRATTO DI MANTENIMENTO VERSO L'ALIENAZIONE DI UN BENE IMMOBILE

11.1.	Vitalizio alimentare .....	407
11.2.	Contratto di mantenimento .....	408

### **CAPITOLO XII**

#### FIDEIUSSIONE. POLIZZA FIDEIUSSORIA E FIDEIUSSIONE BANCARIA. CONTRATTO AUTONOMO DI GARANZIA

12.1.	La fideiussione .....	413
12.2.	La polizza fideiussoria o fideiussione bancaria c.d. a prima richiesta .....	413
12.3.	Il contratto autonomo di garanzia .....	415

### **CAPITOLO XIII**

#### TRANSAZIONE

13.1.	Schema di atto .....	421
-------	----------------------	-----

### **CAPITOLO XIV**

#### DIVISIONE

14.1.	Schema dell'atto di divisione per attribuzione .....	427
-------	--	-----

14.2.	Schema dell'atto di divisione con sorteggio .....	432
14.3.	Schema dell'atto di divisione in parte per attribuzione ed in parte per estrazione .....	437
14.4.	Schema dell'atto di divisione con stralcio di quota .....	442

**CAPITOLO XV**

DONAZIONE

15.1.	Schema base di atto di donazione .....	449
15.2.	Clausole particolari della donazione .....	453
15.3.	Atto di opposizione a donazione immobiliare <i>ex art. 563, comma 4, cod. civ.</i> .....	455
15.4.	Atto di rinnovazione dell'opposizione a donazione immobiliare .....	456
15.5.	Atto di rinuncia al diritto di opposizione <i>ex art. 563, comma 4, cod. civ.</i> .....	458

**CAPITOLO XVI**

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

16.1.	Contratto preliminare di vendita di immobile da costruire ai sensi del D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122 .....	463
16.2.	Contratto di permuta di area contro porzione di edificio da costruire ai sensi del D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122.....	468
16.3.	Vendita di porzione di edificio da costruire ai sensi del D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122 .....	475

**CAPITOLO XVII**

PATTO DI FAMIGLIA

17.1.	Schema generale del patto di famiglia .....	485
-------	---	-----

**CAPITOLO XVIII**

ATTO DI DESTINAZIONE *EX ART. 2645-TER COD. CIV.*

18.1.	Schema generale dell'atto di destinazione (c.d. unilaterale) <i>ex art. 2645-ter cod. civ.</i> .....	495
18.2.	Schema generale dell'atto di destinazione (c.d. bilaterale) <i>ex art. 2645-ter cod. civ.</i> .....	499

**CAPITOLO XIX**

CLAUSOLE IN TEMA DI OBBLIGAZIONI

19.1.	Dazione in pagamento .....	507
19.2.	<i>Segue.</i> Schema generale della c.d. dazione in pagamento .....	507

19.3.	Adempimento del terzo <i>ex art. 1180 cod. civ.</i> .....	509
19.4.	Delegazione di pagamento .....	509
19.5.	Delegazione di debito .....	510
19.6.	Accollo .....	511
19.7.	Novazione .....	512
19.8.	Cessione di crediti .....	512
19.9.	Remissione del debito .....	514
19.10.	Compensazione c.d. volontaria <i>ex art. 1252 cod. civ.</i> .....	514

## CAPITOLO XX

### CLAUSOLE DEL CONTRATTO IN GENERALE

20.1.	Condizione sospensiva .....	517
20.2.	Condizione risolutiva .....	518
20.3.	Prelazione legale <i>ex art. 60 D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (c.d. prelazione artistica)</i> .....	518
20.4.	Prelazione legale <i>ex art. 38 della L. 27 luglio 1978, n. 392 (c.d. prelazione urbana: immobili ad uso non abitativo – ad uso commerciale)</i> .....	521
20.5.	Prelazione legale <i>ex art. 3, comma 1, lett. g) L. n. 431/1998 (c.d. prelazione urbana: immobili ad uso abitativo)</i> .....	522
20.6.	Prelazione agraria <i>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)</i> .....	522
20.7.	Prelazione agraria <i>ex art. 7 della L. 14 agosto 1971, n. 817 (del coltivatore diretto proprietario di terreni confinanti con fondi offerti in vendita)</i> .....	523
20.8.	Opzione .....	523
20.9.	Contratto in favore di terzo .....	524
20.10.	Contratto per persona da nominare .....	525
20.11.	Cessione di contratto <i>ex art. 1406 cod. civ.</i> .....	525
20.12.	Divieto di alienazione .....	526
20.13.	Patto di prelazione .....	526
20.14.	Promessa del fatto del terzo .....	527

## PARTE III

### ESEMPLIFICAZIONI: I PRINCIPALI ATTI TRA VIVI DI DIRITTO COMMERCIALE

## CAPITOLO XXI

### ATTI COSTITUTIVI

21.1.	Atto costitutivo di società in accomandita semplice .....	531
21.2.	Atto costitutivo di società in nome collettivo con conferimento di bene immobile .....	535
21.3.	Atto costitutivo di società a responsabilità limitata .....	539

**CAPITOLO XXII**

VERBALI DI AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE A  
PAGAMENTO DI SOCIETÀ PER AZIONI

22.1.	Aumento di capitale sociale a pagamento non sottoscritto di società per azioni da liberarsi in denaro .....	567
22.2.	Aumento di capitale sociale a pagamento non proporzionale .....	571
22.3.	Aumento di capitale sociale a pagamento di società per azioni da liberarsi in denaro e contestualmente sottoscritto in assemblea ( <i>rectius</i> sottoscrizione anteriore all'iscrizione della delibera di aumento) .....	573
22.4.	Aumento di capitale sociale di società per azioni a pagamento non sottoscritto in assemblea da liberarsi con conferimenti di beni in natura <i>ex art.</i> 2343 cod. civ. (regime ordinario) e con esclusione del diritto di opzione .....	574
22.5.	Aumento di capitale sociale a pagamento di società per azioni non sottoscritto contestualmente da liberarsi con conferimenti di beni in natura senza relazione di stima <i>ex art.</i> 2343- <i>ter</i> cod. civ. (regime alternativo) e con esclusione del diritto di opzione .....	576
22.6.	Aumento di capitale sociale a pagamento di società per azioni sottoscritto e liberato contestualmente con conferimento di bene immobile (regime ordinario) .....	578
22.7.	Atto di conferimento di bene in natura (c.d. regime ordinario) .....	580
22.8.	Aumento di capitale sociale non contestualmente sottoscritto in presenza di azioni proprie e di azioni di godimento .....	583
22.9.	Aumento di capitale sociale di società per azioni con parziale esclusione del diritto di opzione a causa di un conferimento in natura in presenza di obbligazioni convertibili. ....	584
22.10.	Aumento di capitale sociale da liberarsi mediante: <i>a</i> ) compensazione fra credito del conferente verso la società in dipendenza di finanziamenti effettuati (versamenti soci in conto finanziamento alla società) e debito del conferente derivante dalla sottoscrizione; <i>b</i> ) versamenti in conto futuro aumento di capitale con conferimenti effettuati dai soci in proporzione delle rispettive partecipazioni societarie .....	586
22.11.	Aumento delegato <i>ex art.</i> 2443 cod. civ. ....	588
22.12.	Verbale di riunione del consiglio di amministrazione di società per azioni in esercizio di facoltà delegata <i>ex art.</i> 2443 cod. civ. con offerta in opzione ai soci <i>ex art.</i> 2441 cod. civ. ....	591
22.13.	Verbale di riunione del consiglio di amministrazione di società per azioni in esercizio di facoltà delegata <i>ex art.</i> 2443 cod. civ. con esclusione del diritto di opzione a causa di conferimenti in natura con relazione di stima <i>ex art.</i> 2343 cod. civ. ....	594
22.14.	Verbale di riunione del consiglio di amministrazione di società per azioni in esercizio di facoltà delegata <i>ex art.</i> 2443 (con esclusione del diritto di opzione per i soci a causa di conferimenti in natura senza relazione di stima di cui al comma 4, del citato art. 2443) .....	596

**CAPITOLO XXIII**VERBALI DI AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE  
GRATUITO DI SOCIETÀ PER AZIONI

23.1.	Aumento gratuito di capitale sociale di società per azioni .....	603
23.2.	Aumento gratuito di capitale sociale in presenza di azioni proprie e di azioni di godimento .....	607
23.3.	Aumento gratuito di capitale sociale in presenza di obbligazioni convertibili (tecnica dell'aumento in parte accantonato) .....	608
23.4.	Aumento gratuito c.d. delegato da parte dell'organo amministrativo .	611

**CAPITOLO XXIV**VERBALI DI AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE C.D.  
MISTO DI SOCIETÀ PER AZIONI .....

613

**CAPITOLO XXV**VERBALI DI AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE  
A PAGAMENTO E CONFERIMENTI  
DI SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

25.1.	Aumento del capitale sociale a pagamento con offerta del diritto di sottoscrizione ai soci .....	619
25.2.	Aumento del capitale sociale a pagamento con esclusione parziale del diritto di sottoscrizione dei soci in favore dei terzi <i>ex art. 2481-bis</i> , comma 1, cod. civ. e conferimenti in natura. ....	622
25.3.	Aumento del capitale sociale a pagamento da parte dell'organo amministrativo in esercizio di facoltà delegata <i>ex art. 2481</i> cod. civ. con offerta in opzione ai soci <i>ex art. 2481-bis</i> cod. civ. ....	625
25.4.	Conferimenti in S.r.l. ....	628

**CAPITOLO XXVI**VERBALI DI AUMENTO DEL CAPITALE SOCIALE GRATUITO DI SOCIETÀ  
A RESPONSABILITÀ LIMITATA .....

633

**CAPITOLO XXVII**VERBALI DI RIDUZIONE VOLONTARIA DEL CAPITALE SOCIALE  
DI SOCIETÀ PER AZIONI

27.1.	Riduzione volontaria del capitale sociale mediante rimborso ai soci .	641
27.2.	Riduzione volontaria del capitale sociale mediante rimborso ai soci in presenza di obbligazioni (ordinarie e convertibili) .....	644
27.3.	Riduzione volontaria del capitale sociale mediante rimborso ai soci e con emissione di azioni c.d. di godimento .....	646

27.4.	Riduzione volontaria del capitale sociale mediante liberazione dei soci dall'obbligo di versamenti ancora dovuti .....	648
27.5.	Riduzione volontaria del capitale sociale mediante riscatto ed annullamento di azioni proprie <i>ex art. 2357-bis</i> , comma 1, n. 1, cod. civ. ( <i>rectius</i> acquisto di azioni finalizzato alla riduzione del capitale sociale) .....	650
27.6.	Riduzione volontaria del capitale sociale mediante annullamento di azioni proprie ( <i>rectius</i> già detenute dalla società) .....	652
27.7.	Riduzione volontaria del capitale sociale mediante imputazione ad apposita riserva dell'importo della riduzione .....	653
27.8.	Riduzione volontaria del capitale sociale mediante rimborso ai soci in presenza di liquidazione .....	654
27.9.	Riduzione volontaria del capitale sociale mediante rimborso ai soci in presenza di perdite inferiore al terzo .....	656

**CAPITOLO XXVIII**

VERBALI DI RIDUZIONE VOLONTARIA DEL CAPITALE SOCIALE DI SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA

28.1.	Riduzione volontaria <i>ex art. 2482</i> cod. civ. ....	661
-------	---	-----

**CAPITOLO XXIX**

VERBALI DI RIDUZIONE DEL CAPITALE SOCIALE: CASI PARTICOLARI

29.1.	Riduzione del capitale sociale a seguito di recesso del socio <i>ex art. 2437-quater</i> , comma 6, cod. civ. ....	667
29.2.	Riduzione del capitale sociale per decadenza di azionista moroso <i>ex art. 2344</i> , comma 3, cod. civ. ....	669

**CAPITOLO XXX**

VERBALI DI RIDUZIONE PER PERDITE DEL CAPITALE SOCIALE DI SOCIETÀ PER AZIONI

30.1.	Riduzione del capitale sociale per perdite inferiori al terzo del capitale sociale .....	675
30.2.	Provvedimenti <i>ex art. 2446</i> , comma 1, cod. civ. ....	677
30.3.	Provvedimenti <i>ex art. 2447</i> cod. civ. ....	688
30.4.	La mancata adozione dei provvedimenti <i>ex art. 2447</i> cod. civ. ....	696
30.5.	Le ipotesi non espressamente previste dall' <i>art. 2447</i> cod. civ. ....	697

**CAPITOLO XXXI**

VERBALI DI RIDUZIONE PER PERDITE DEL CAPITALE SOCIALE DI SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA .....	709
---	-----

**PARTE IV****ESEMPLIFICAZIONI: LE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE****CAPITOLO XXXII**

FORMULE DELLE PRINCIPALI DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE.  
DISPOSIZIONI A TITOLO UNIVERSALE

32.1. Premessa .....	715
32.2. Istituzione di erede .....	716
32.3. Istituzione di erede nella quota di legittima .....	717
32.4. <i>Institutio ex re certa</i> .....	717

**CAPITOLO XXXIII**

## DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE RELATIVE A C.D. ELEMENTI ACCIDENTALI

33.1. Condizione .....	723
33.2. Onere .....	728
33.3. Termine .....	729

**CAPITOLO XXXIV**

## DISPOSIZIONI A TITOLO PARTICOLARE IN FAVORE DI LEGITTIMARI

34.1. Legato in conto di legittima .....	733
34.2. Legato in favore di legittimario con dispensa da imputazione <i>ex se.</i> .....	733
34.3. Legato in sostituzione di legittima (art. 551 cod. civ.) .....	734
34.4. Legato con espresa attribuzione della facoltà di chiedere il supplemento (art. 551, 2° comma, ultima parte, cod. civ.) .....	734

**CAPITOLO XXXV**

DELLA REVOCAZIONE DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE .....	737
--	-----

**CAPITOLO XXXVI**

## LE SOSTITUZIONI

36.1. Sostituzione ordinaria .....	745
36.2. <i>Segue</i> : figure affini .....	748
36.3. Sostituzione fedecommissaria .....	748
36.4. Fedecommissario <i>de residuo</i> (o <i>de eo quod supererit</i> ) .....	749

**CAPITOLO XXXVII**

ESECUTORE TESTAMENTARIO .....	751
-------------------------------	-----

**CAPITOLO XXXVIII**

## LA DIVISIONE

38.1. Divieto di divisione sino ad un anno dopo il raggiungimento della maggiore età del coerede minore ultimo nato (art. 713, comma 2, cod. civ.) .....	757
38.2. 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.) .....	757
38.3. Norme date dal testatore per la divisione o c.d. "assegno divisionale semplice" (art. 733 cod. civ.) .....	757
38.4. Divisione del testatore o c.d. "assegno divisionale qualificato" (art. 734 cod. civ.) .....	759
38.5. Disposizioni testamentarie relative al pagamento dei debiti ereditari .....	760
38.6. Disposizioni in tema di collazione .....	761

**CAPITOLO XXXIX**LA COSTITUZIONE PER TESTAMENTO DI VINCOLI DI DESTINAZIONE SUI BENI  
OGGETTO DI DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE

39.1. Premessa .....	765
39.2. La costituzione di fondo patrimoniale per testamento (art. 167 cod. civ.) .....	765
39.3. La costituzione della fondazione per testamento .....	769
39.4. La costituzione per testamento del vincolo di destinazione <i>ex art. 2645-ter</i> cod. civ. ....	772
39.5. La costituzione per testamento del vincolo di <i>trust</i> .....	773

**CAPITOLO XL**

## ALTRE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE DI CONTENUTO PATRIMONIALE

40.1. Attribuzione a favore della comunione legale dei beni (art. 179, comma 1, lett. <i>b</i> , cod. civ.) .....	777
40.2. Divieto di alienazione per testamento .....	778
40.3. Prelazione testamentaria .....	779
40.4. Penale testamentaria .....	779
40.5. Clausola arbitrale testamentaria .....	780
40.6. Disposizioni a favore dell'anima (art. 629 cod. civ.) .....	780

## INDICE SOMMARIO

**CAPITOLO XLI**

LE C.D. DISPOSIZIONI <i>POST MORTEM</i> .....	783
---	-----

**CAPITOLO XLII**

PRINCIPALI TIPI DI LEGATO. LEGATI C.D. "TIPICI" .....	789
---	-----

**CAPITOLO XLIII**

LEGATI DI DIRITTI REALI .....	799
-------------------------------	-----

**CAPITOLO XLIV**

## I LEGATI DI UNIVERSALITÀ

44.1. Legato di azienda .....	807
44.2. Legato di eredità .....	808

**CAPITOLO XLV**

## LEGATI DI GARANZIA

45.1. Testamento ed ipoteca .....	813
45.2. Testamento e pegno .....	815

**CAPITOLO XLVI**

## ALTRI LEGATI C.D. 'ATIPICI'

46.1. Legato di contratto .....	819
46.2. Altri legati atipici .....	821

**PARTE V**

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

**CAPITOLO XLVII**

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

47.1. Premessa .....	825
47.2. Incapacità di leggere .....	826
47.3. Incapacità di scrivere .....	826
47.4. L'interprete .....	827

**CAPITOLO XLVIII**

## LA PARTE STRANIERA

48.1. Premessa .....	831
----------------------	-----

48.2.	L'atto redatto in lingua straniera e tradotto in lingua italiana .....	832
48.3.	L'atto redatto in lingua italiana e tradotto in lingua straniera .....	835

**CAPITOLO XLIX**

LA PARTE SORDA

49.1.	Premessa .....	843
49.2.	Sordo che sa e può leggere .....	844
49.3.	Sordo che non sa o non può leggere .....	845

**CAPITOLO L**

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

50.1.	Premessa .....	851
50.2.	Muto o sordo incapace di parlare che sappia e possa leggere e scrivere .....	852
50.3.	Muto o sordo incapace di parlare che non sappia e/o non possa leggere e/o scrivere .....	855

**CAPITOLO LI**

LA PARTE CIECA

51.1.	Premessa .....	863
51.2.	L'atto pubblico del cieco .....	863

**CAPITOLO LII**

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

52.1.	Premessa .....	871
52.2.	Incapacità di scrivere .....	872
52.3.	Incapacità di leggere .....	872
52.4.	L'interprete .....	874

**CAPITOLO LIII**

IL TESTATORE STRANIERO

53.1.	Premessa .....	879
53.2.	Straniero la cui lingua è conosciuta dal notaio: atto redatto in lingua straniera .....	880
53.3.	Straniero la cui lingua non è conosciuta dal notaio .....	884

**CAPITOLO LIV**

IL TESTATORE SORDO

54.1.	Premessa .....	893
-------	----------------	-----

- 54.2. Sordo che sa e può leggere ..... 894  
 54.3. Sordo che non sa o non può leggere ..... 896

### **CAPITOLO LV**

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

- 55.1. Premessa ..... 901  
 55.2. Muto o sordo incapace di parlare che sappia e possa leggere e scrivere ..... 902  
 55.3. Muto o sordo incapace di parlare che non sappia e/o non possa leggere e/o scrivere ..... 907  
 55.4. Testamento internazionale del muto o sordo incapace di parlare. Cenni ..... 914

### **CAPITOLO LVI**

#### IL TESTATORE CIECO

- 56.1. Il testamento pubblico del cieco ..... 919  
 56.2. Il testamento segreto e il cieco ..... 924  
 56.3. Il testamento internazionale del cieco. Cenni ..... 925