

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. . . . .	405
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 sdemanzializzato . . . . .	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 rinuncia all'opposizione a precedente donazione. . . . .	518
II.141.36	Clausola di rinuncia all'azione di riduzione di precedente donazione o disposizione testamentaria. . . . .	524
II.141.37	Clausola di rinuncia 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	Trasferimento di immobile abitativo assegnato al coniuge dell'alienante in sede di separazione o divorzio. . . . .	558

II.141.48	Trasferimento di immobile privato gravato da uso civico . . . . .	567
II.141.49	Clausola su precedente atto revocato per frode ai creditori. . . . .	575
II.141.50	Clausole sulle spese del condominio negli edifici . . . . .	577
II.141.51	Clausole su divieti legali di alienazione . . . . .	581
II.141.52	Clausole sul vincolo legale di destinazione dei terreni incendiati . . . . .	587
II.141.53	Clausola nel trasferimento di siti inquinati . . . . .	588
II.141.54	Trasferimento di immobile in zona di confine . . . . .	594
II.141.55	Contratto di accertamento di apparenza ereditaria e successivo acquisto <i>a non domino</i> del terzo avente causa . . . . .	597

## 142

## FORMA DEL CONTRATTO

II.142.1	Patto di forma convenzionale di un futuro contratto . . . . .	602
II.142.2	Revoca del patto di forma convenzionale . . . . .	603
II.142.3	Clausola nello statuto di associazione non riconosciuta sulla documentazione convenzionale delle modifiche delle cariche sociali . . . . .	604
II.142.4	Clausola nello statuto di s.r.l. sulla forma e documentazione delle cessioni di partecipazioni sociali . . . . .	606
II.142.5	Accordo di ripetizione formale di un contratto . . . . .	608
II.142.6	Accordo di ripetizione e condizione sospensiva . . . . .	610
II.142.7	Ripetizione in forma autentica di contratto concluso per scrittura privata . . . . .	610
II.142.8	Dichiarazione riproduttiva . . . . .	613
II.142.9	Rinnovazione di negozio giuridico . . . . .	614
II.142.10	Rinnovazione di negozio giuridico nullo . . . . .	616
II.142.11	Riconoscimento di firme di scrittura privata non autenticata. . . . .	619
II.142.12	Riconoscimento di firme di scrittura privata da parte degli eredi . . . . .	621

## 143

## CONDIZIONE

II.143.1	Condizione sospensiva . . . . .	624
II.143.2	Condizione risolutiva . . . . .	631
II.143.3	Condizione sospensiva potestativa semplice . . . . .	635
II.143.4	Condizione risolutiva meramente potestativa . . . . .	637
II.143.5	Condizione unilaterale sospensiva . . . . .	638
II.143.6	Atto di revoca unilaterale di clausola condizionale . . . . .	641
II.143.7	Condizione unilaterale risolutiva . . . . .	642
II.143.8	Apposizione successiva di condizione ad un negozio traslativo . . . . .	643
II.143.9	Condizione sospensiva di adempimento della prestazione del compratore . . . . .	644
II.143.10	Condizione risolutiva di inadempimento della prestazione del compratore . . . . .	647

II.143.11	Condizione esecutiva . . . . .	651
II.143.12	Condizione impropria ( <i>in praeteritum relata</i> ) . . . . .	652
II.143.13	Condizione di esito positivo della trascrizione immobiliare.	653
II.143.14	Condizione del rilascio di titolo abilitativo edilizio in sanatoria . . . . .	654
II.143.15	Condizione della sopravvenuta commerciabilità del bene .	655
II.143.16	Condizione di mutamento di una norma di piano regolatore . . . . .	656
II.143.17	Condizione sospensiva e sopravvenuta possibilità dell'oggetto (terreni gravati da usi civici) . . . . .	658
II.143.18	Condizione della futura iscrizione di società nel registro delle imprese . . . . .	659
II.143.19	Condizione sospensiva nella vendita di cosa altrui. . . . .	661
II.143.20	Condizione del rilascio di autorizzazione giudiziale a vendere . . . . .	661
II.143.21	Condizionamento parziale degli effetti del contratto . . . .	663
II.143.22	Contratto condizionato alla stipula di un altro contratto. .	664
II.143.23	Condizione risolutiva del mutuo dissenso . . . . .	665
II.143.24	Regolamentazione convenzionale della <i>condicio iuris</i> . . . .	666
II.143.25	Regolamentazione della retroattività della condizione. . . .	667
II.143.26	Regolamentazione della finzione di avveramento della condizione . . . . .	668
II.143.27	Promessa condizionata ad una prestazione . . . . .	672
II.143.28	Atto di accertamento di avveramento della condizione. . .	676
II.143.29	Trasferimento dell'aspettativa condizionale . . . . .	677
II.143.30	Trasferimento del diritto risolvibile . . . . .	680
II.143.31	Concessione di ipoteca sotto condizione risolutiva . . . . .	683
II.143.32	Concessione di ipoteca da parte dell'acquirente sotto condizione sospensiva . . . . .	684
II.143.33	Condizione sospensiva del sopravvenuto divorzio . . . . .	685

## 145

## TERMINE DI EFFICACIA

II.145.1	Contratto traslativo della proprietà sottoposto a termine iniziale. . . . .	690
II.145.2	Costituzione di diritto reale sottoposta a termine finale . .	691
II.145.3	Termine iniziale di efficacia <i>incertus quando</i> . . . . .	692

## 147

## MODUS

II.147.1	Clausola modale (« <i>modus</i> ») apposta a mutuo gratuito . .	695
II.147.2	Donazione con <i>modus</i> di destinazione . . . . .	698
II.147.3	Donazione modale a favore di terzo. . . . .	700
II.147.4	Onere di assistenza dedotto anche in condizione risolutiva.	702
II.147.5	« <i>Modus</i> » pattuito con scrittura privata <i>a latere</i> . . . . .	706
II.147.6	Rinuncia alla risoluzione per inadempimento dell'onere . .	708

II.147.7	Accertamento della caducazione dell'onere per impossibilità sopravvenuta . . . . .	711
----------	--	-----

## 148

## CLAUSOLA PENALE E CAPARRA

II.148.1	Clausola penale . . . . .	714
II.148.2	Previsione di « pena privata » in regolamento contrattuale. . . . .	723
II.148.3	Pattuizione di « danni punitivi » . . . . .	725
II.148.4	Previsione dell'acquisizione della parte di corrispettivo già pagata in caso di risoluzione del contratto. . . . .	727
II.148.5	Caparra confirmatoria . . . . .	729
II.148.6	Caparra penitenziale . . . . .	739

## 149

## INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO

II.149.1	Contratto interpretativo. . . . .	742
----------	-----------------------------------	-----

## 151

## EFFICACIA E VICENDE DEL CONTRATTO

II.151.1	Clausola di retroattività in un contratto traslativo . . . . .	745
II.151.2	Mutuo dissenso di contratto di donazione . . . . .	745
II.151.3	Mutuo dissenso di contratto preliminare . . . . .	755
II.151.4	Mutuo dissenso parziale di contratto di compravendita . . . . .	759
II.151.5	Mutuo dissenso di contratto di affitto di azienda . . . . .	762
II.151.6	Scioglimento convenzionale di contratto annullabile . . . . .	767
II.151.7	Clausola attributiva di uno <i>ius variandi</i> unilaterale . . . . .	770
II.151.8	Clausola attributiva ad un terzo del potere di sciogliere il contratto . . . . .	772
II.151.9	Clausola attributiva della facoltà di recesso unilaterale . . . . .	773
II.151.10	Dichiarazione di recesso . . . . .	778
II.151.11	Promessa del fatto del terzo . . . . .	780
II.151.12	Clausola sull'abuso del diritto . . . . .	785
II.151.13	Disciplina convenzionale delle conseguenze di eventuali sopravvenienze normative . . . . .	787

## 153

## PRINCIPIO CONSENSUALISTICO

II.153.1	Contratto costitutivo di obbligazione di dare . . . . .	790
II.153.2	Pagamento traslativo . . . . .	793
II.153.3	<i>Expressio causae</i> in contratto con prestazione isolata . . . . .	794
II.153.4	Contratto reale atipico . . . . .	795
II.153.5	Deroga convenzionale al principio « <i>res perit domino</i> » . . . . .	798



## RAPPRESENTANZA LEGALE E VOLONTARIA

II.155.1	Procura . . . . .	800
II.155.2	Procura generale . . . . .	803
II.155.3	Procura speciale a vendere. . . . .	807
II.155.4	Procura speciale a comprare. . . . .	810
II.155.5	Procura per atti di amministrazione ordinaria . . . . .	811
II.155.6	Procura ad amministrare beni immobili . . . . .	812
II.155.7	Procura per pratiche relative a successioni . . . . .	814
II.155.8	Procura per divisione . . . . .	816
II.155.9	Procura a donare. . . . .	817
II.155.10	Procura ad accettare donazione. . . . .	819
II.155.11	Procura per contratto di mutuo . . . . .	820
II.155.12	Procura per concessione di ipoteca da parte di terzo datore. . . . .	822
II.155.13	Procura rilasciata da società veicolo al <i>servicer</i> nelle operazioni di cartolarizzazione. . . . .	823
II.155.14	Procura per operazioni bancarie . . . . .	826
II.155.15	Procura per cessione di quote di società a responsabilità limitata . . . . .	827
II.155.16	Procura per cessione di quote di società di persone . . . . .	829
II.155.17	Procura per costituzione di società per azioni . . . . .	830
II.155.18	Procura speciale per vendere autoveicolo . . . . .	831
II.155.19	Delega a condurre autoveicolo . . . . .	832
II.155.20	Procura per ambasceria (nunciazione) . . . . .	833
II.155.21	Procura commerciale . . . . .	833
II.155.22	Procura institoria. . . . .	836
II.155.23	Clausola di acollo al mandante della responsabilità fiscale. . . . .	841
II.155.24	Clausola di irrevocabilità della procura <i>in rem propriam</i> . . . . .	841
II.155.25	Procura collettiva (da più mandanti) . . . . .	843
II.155.26	Procura cumulativa (da più mandanti) . . . . .	844
II.155.27	Procura congiuntiva (a più mandatari) . . . . .	845
II.155.28	Procura disgiuntiva (a più mandatari). . . . .	846
II.155.29	Clausola autorizzativa del contratto con se stesso . . . . .	847
II.155.30	Clausola autorizzativa in caso di conflitto di interessi. . . . .	848
II.155.31	Contratto con se stesso . . . . .	851
II.155.32	Clausola autorizzativa della nomina di un subprocuratore. . . . .	852
II.155.33	Subprocura. . . . .	853
II.155.34	Procura rilasciata dal rappresentante legale di incapace . . . . .	854
II.155.35	Clausola di successione nei rapporti rappresentativi nella cessione di azienda. . . . .	855
II.155.36	Clausola di successione nei rapporti rappresentativi nella scissione di società. . . . .	856
II.155.37	Clausola di successione nei rapporti rappresentativi nella fusione di società. . . . .	857
II.155.38	Revoca di procura . . . . .	858
II.155.39	Rinuncia a procura. . . . .	860
II.155.40	Rappresentanza <i>in incertam personam</i> . . . . .	861
II.155.41	Atto concluso in difetto di rappresentanza . . . . .	864

II.155.42	Atto di ratifica . . . . .	871
II.155.43	Mutuo dissenso del contratto concluso dal <i>falsus procurator</i> . . . . .	876
II.155.44	Atto compiuto in rappresentanza di persona giuridica futura . . . . .	877
II.155.45	Atto in rappresentanza di nascituro . . . . .	880
II.155.46	Ricorso di volontaria giurisdizione per vendere bene di minore sottoposto a responsabilità genitoriale . . . . .	884
II.155.47	Ricorso per vendere bene di minore sottoposto a responsabilità genitoriale pervenuto per successione <i>mortis causa</i> . . . . .	885
II.155.48	Ricorso per comprare a favore di minore sottoposto a responsabilità genitoriale . . . . .	887

## 157

## CONTRATTO DI MANDATO

II.157.1	Mandato con rappresentanza . . . . .	889
II.157.2	Mandato a favore di terzo . . . . .	896
II.157.3	Clausola di irrevocabilità del mandato <i>in rem propriam</i> . . . . .	897
II.157.4	Patto di irrevocabilità del mandato . . . . .	899
II.157.5	Patto di non estinzione del mandato a seguito della morte del mandante . . . . .	900
II.157.6	Mandato <i>post mortem</i> per atti di amministrazione del patrimonio . . . . .	901
II.157.7	Mandato <i>post mortem</i> per la pubblicazione di opere inedite. . . . .	902
II.157.8	Mandato <i>post mortem</i> per provvedere alla sepoltura . . . . .	903
II.157.9	Mandato <i>post mortem</i> per gestire credenziali e <i>passwords</i> . . . . .	904
II.157.10	Mandato con rappresentanza a scopo di garanzia . . . . .	907
II.157.11	Mandato senza rappresentanza ad alienare beni immobili . . . . .	910
II.157.12	Mandato senza rappresentanza ad acquistare beni immobili . . . . .	916
II.157.13	Mandato senza rappresentanza ad acquistare beni immobili con efficacia traslativa . . . . .	922
II.157.14	Mandato senza rappresentanza ad acquistare azioni di società . . . . .	923
II.157.15	Atto di ritrasferimento del bene immobile acquistato dal mandatario al mandante . . . . .	924
II.157.16	Atto di reintestazione del bene mobile acquistato dal mandatario al mandante . . . . .	926
II.157.17	Ratifica nel mandato senza rappresentanza . . . . .	928
II.157.18	Patto dello star del credere . . . . .	929

## 159

## CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

II.159.1	Contratto preliminare di compravendita per persona da nominare . . . . .	932
II.159.2	Contratto definitivo di compravendita per persona da nominare . . . . .	940

II.159.3	Clausole fiscali nel contratto definitivo per persona da nominare . . . . .	943
II.159.4	Costituzione di società di capitali per persona da nominare.	945
II.159.5	Procura per acquisto con riserva di nomina . . . . .	946
II.159.6	Dichiarazione di nomina . . . . .	948
II.159.7	Dichiarazione di nomina soggettivamente parziale. . . . .	951
II.159.8	Dichiarazione di nomina oggettivamente parziale . . . . .	953
II.159.9	Revoca della dichiarazione di nomina . . . . .	954
II.159.10	Accettazione della persona nominata . . . . .	955
II.159.11	Rapporti tra stipulante ed <i>electus</i> – Mandato oneroso . . .	957
II.159.12	Rapporti tra stipulante ed <i>electus</i> – Pattuizione di un prezzo per la dichiarazione di nomina . . . . .	959
II.159.13	Rapporti tra stipulante ed <i>electus</i> – Ulteriore contratto preliminare di vendita di cosa altrui. . . . .	960
II.159.14	Rapporti tra stipulante ed <i>electus</i> – Liberalità indiretta. . .	963

## 161

## CONTRATTO PER CONTO DI CHI SPETTA

II.161.1	Vendita per conto di chi spetta. . . . .	965
----------	--	-----

## 163

## CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBCONTRATTO

II.163.1	Cessione di contratto ad effetti obbligatori . . . . .	968
II.163.2	Cessione di contratto ad effetti reali da parte dell'acquirente .	978
II.163.3	Cessione di contratto ad effetti reali da parte dell'alienante.	982
II.163.4	Clausola di preventivo consenso alla cessione del contratto.	984
II.163.5	Clausola di incedibilità del contratto . . . . .	985
II.163.6	Atto di accettazione della cessione del contratto. . . . .	986
II.163.7	Subcontratto. . . . .	987
II.163.8	Clausole sul subingresso nei contratti relativi all'azienda. . .	988
II.163.9	Alienazione di bene assicurato . . . . .	997

## 165

## CONTRATTO A FAVORE DI TERZI

II.165.1	Contratto a favore di terzo con effetti obbligatori . . . . .	1000
II.165.2	Contratto con beneficio al terzo senza attribuzione di diritti.	1006
II.165.3	Contratto con effetti protettivi a favore del terzo . . . . .	1007
II.165.4	Contratto con accettazione contestuale del terzo. . . . .	1009
II.165.5	Contratto a favore di terzo condizionato all'accettazione del terzo . . . . .	1009
II.165.6	Contratto a favore di terzo condizionato ad una prestazione del terzo . . . . .	1010
II.165.7	Contratto costitutivo a favore di terzo con costituzione di diritto reale di godimento . . . . .	1011
II.165.8	Contratto a favore di terzo con trasferimento della proprietà.	1014

II.165.9	Intestazione di beni in nome altrui con contratto a favore di terzo . . . . .	1019
II.165.10	Contratto a favore di terzo con trasferimento della proprietà a favore di soggetto legalmente incapace di agire. . . . .	1022
II.165.11	Contratto a favore di terzo con obbligo di mantenimento e assistenza a favore dello stipulante. . . . .	1026
II.165.12	Contratto preliminare attributivo ad un terzo del diritto alla stipula del definitivo. . . . .	1027
II.165.13	Contratto a favore di terzo nascituro . . . . .	1030
II.165.14	Contratto a favore di società da costituirsi. . . . .	1033
II.165.15	Contratto a favore di terzo da designarsi successivamente. . . . .	1034
II.165.16	Contratto a favore di terzo <i>post mortem</i> . . . . .	1035
II.165.17	Contratto a favore di terzo <i>post mortem</i> con designazione testamentaria. . . . .	1036
II.165.18	Clausola di rinuncia alla facoltà di revoca . . . . .	1037
II.165.19	Accettazione del terzo con atto separato . . . . .	1037
II.165.20	Revoca della stipulazione a favore del terzo. . . . .	1038
II.165.21	Modifica della stipulazione a favore del terzo. . . . .	1040
II.165.22	Atto di rifiuto del terzo. . . . .	1041

## 167

## COLLEGAMENTO NEGOZIALE

II.167.1	Clausola sul collegamento negoziale in atto con più vendite. . . . .	1044
II.167.2	Contratto di mutuo collegato a contratto di compravendita. . . . .	1051
II.167.3	Contratto di compravendita di azienda collegato a contratto di locazione . . . . .	1053

## 169

## CONTRATTI INVALIDI E INEFFICACI

II.169.1	Contratto di accertamento della nullità di un precedente contratto . . . . .	1055
II.169.2	Accertamento della conversione di un negozio nullo . . . . .	1058
II.169.3	Accertamento della conversione formale di un atto pubblico nullo. . . . .	1062
II.169.4	Clausola che assegna valore determinante a date clausole ai fini del giudizio di nullità parziale . . . . .	1066
II.169.5	Convalida di contratto annullabile. . . . .	1068
II.169.6	Conferma di contratto nullo con rinuncia all'azione di nullità . . . . .	1073
II.169.7	Conferma di contratto privo della forma convenzionale pattuita . . . . .	1075
II.169.8	Conferma di testamento nullo. . . . .	1077
II.169.9	Conferma di donazione nulla . . . . .	1082
II.169.10	Conferma di contratto affetto da nullità relativa – Contratto dei consumatori. . . . .	1084

II.169.11	Conferma di contratto affetto da nullità relativa – Contratto bancario. . . . .	1085
II.169.12	Conferma di contratto affetto da nullità relativa – Contratto su immobile da costruire. . . . .	1087
II.169.13	Conferma di contratto inefficace. . . . .	1090
II.169.14	Invalidità per contrarietà alla buona fede. . . . .	1092
II.169.15	Atto di accertamento di nullità e successivo acquisto <i>a non domino</i> per effetto della c.d. pubblicità sanante. . . . .	1096
II.169.16	Atto di accertamento di nullità del processo esecutivo e successivo acquisto dell'aggiudicatario <i>ex art. 2929 c.c.</i> . . . . .	1099
II.169.17	Conferma di contratto affetto da nullità per violazione delle norme sulla conformità catastale. . . . .	1106

## 171

## ATTI SIMULATI

II.171.1	Accordo simulatorio (controdi chiarazione). . . . .	1112
II.171.2	Accordo simulatorio per interposizione fittizia di persona. . . . .	1124
II.171.3	Atto ricognitivo di precedente simulazione assoluta. . . . .	1128
II.171.4	Atto ricognitivo di precedente simulazione relativa. . . . .	1129
II.171.5	Atto ricognitivo di precedente simulazione parziale del prezzo di compravendita. . . . .	1131
II.171.6	Atto ricognitivo di precedente simulazione di quietanza. . . . .	1133
II.171.7	Scrittura privata di ricognizione dei reali valori delle assegnazioni divisionali. . . . .	1136
II.171.8	Scrittura privata <i>a latere</i> di procura irrevocabile. . . . .	1137

## 173

## ATTI DI RETTIFICA

II.173.1	Atto di rettifica di errore di calcolo. . . . .	1140
II.173.2	Atto di rettifica di contratto annullabile a causa di errore determinante. . . . .	1143
II.173.3	Atto di rettifica di errore materiale non riferibile a dati preesistenti all'atto rettificato. . . . .	1144
II.173.4	Atto di rettifica del prezzo di compravendita. . . . .	1148
II.173.5	Atto di rettifica dell'omessa indicazione di una pertinenza del bene trasferito e di riconoscimento della proprietà. . . . .	1152
II.173.6	Atto di consenso alla rettifica di intestazione catastale. . . . .	1156
II.173.7	Atto di rettifica catastale sottoscritto dalle parti dell'atto errato. . . . .	1159
II.173.8	Atto di rettifica di dati anagrafici sottoscritto dalle parti dell'atto errato. . . . .	1163
II.173.9	Atto di rettifica unilaterale. . . . .	1164
II.173.10	Atto di rettifica certificato da notaio. . . . .	1166

## 175

## RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

II.175.1	Clausola risolutiva espressa . . . . .	1178
II.175.2	Clausola sul termine essenziale . . . . .	1182
II.175.3	Regolamentazione convenzionale della diffida ad adempiere . . . . .	1185
II.175.4	Regolamentazione dell'eccezione di inadempimento. . . . .	1188
II.175.5	Regolamentazione del mutamento delle condizioni patrimoniali dei contraenti . . . . .	1192
II.175.6	Clausola <i>solve et repete</i> . . . . .	1196
II.175.7	Clausole di deroga alla disciplina della risoluzione per inadempimento . . . . .	1198
II.175.8	Atto di rinuncia all'effetto risolutorio già verificatosi . . . . .	1204
II.175.9	Clausole di deroga alla disciplina dell'impossibilità sopravvenuta. . . . .	1206
II.175.10	Atto di accertamento di risoluzione per impossibilità sopravvenuta. . . . .	1211
II.175.11	Clausole di deroga alla disciplina dell'eccessiva onerosità sopravvenuta. . . . .	1212
II.175.12	Clausola <i>rebus sic stantibus</i> e obbligo di rinegoziazione ( <i>hardship clause</i> ) . . . . .	1216
II.175.13	Offerta di modificazione del contratto risolubile per eccessiva onerosità . . . . .	1218
II.175.14	Rinegoziazione di contratto eccessivamente oneroso . . . . .	1220
II.175.15	Contratto atipico di rischio . . . . .	1222

## 177

## CONTRATTI DEI CONSUMATORI E CLAUSOLE VESSATORIE

II.177.1	Dichiarazione di agire per finalità di consumo o per scopi professionali . . . . .	1229
II.177.2	Trattativa individuale su clausole vessatorie . . . . .	1231
II.177.3	Motivazione delle clausole per evidenziare l'assenza di squilibrio e quindi di vessatorietà . . . . .	1237
II.177.4	Deroga convenzionale alla conoscibilità delle clausole contrattuali nei contratti dei consumatori. . . . .	1241
II.177.5	Correttivi ad alcune clausole usuali in modo da escluderne la vessatorietà . . . . .	1242
II.177.6	Clausole di salvaguardia per eventuali clausole vessatorie nei contratti dei consumatori . . . . .	1244
II.177.7	Diritto di recesso in contratto concluso a distanza . . . . .	1246
II.177.8	Deroga convenzionale ad obblighi di informazione in contratto concluso a distanza . . . . .	1248
II.177.9	Convalida della nullità di protezione . . . . .	1248
II.177.10	Approvazione specifica di condizioni generali di contratto. . . . .	1250
II.177.11	Approvazione specifica di condizioni generali di contratto con atto successivo. . . . .	1253

II.177.12	Deroga convenzionale alla conoscibilità delle condizioni generali <i>ex art.</i> 1341, comma 1, c.c. . . . . .	1254
II.177.13	Clausole di salvaguardia nei contratti con imprese deboli (terzo contratto) . . . . .	1255

## 178

## DIVIETI CONVENZIONALI DI ALIENAZIONE

II.178.1	Divieto convenzionale di alienazione . . . . .	1259
II.178.2	Divieto di alienazione nello statuto di fondazione . . . . .	1261
II.178.3	Divieto di alienazione del diritto di usufrutto. . . . .	1262
II.178.4	Clausola limitativa della libera determinazione del prezzo di alienazione . . . . .	1263

## 179

## PRELAZIONI LEGALI E VOLONTARIE

II.179.1	Patto di prelazione propria su immobili . . . . .	1265
II.179.2	Patto di prelazione con condizione risolutiva . . . . .	1270
II.179.3	Patto di prelazione impropria su immobili. . . . .	1271
II.179.4	Atto di riscatto in caso di violazione della prelazione legale. . . . .	1274
II.179.5	Atto di rinuncia alla prelazione legale. . . . .	1284
II.179.6	Atto di rinuncia al diritto di riscatto . . . . .	1285
II.179.7	Contratto preliminare condizionato all'esercizio della prelazione. . . . .	1286
II.179.8	Ripetizione formale della vendita a seguito dell'esercizio di prelazione agraria. . . . .	1287
II.179.9	Atto di vendita di quota di bene ereditario . . . . .	1288
II.179.10	Clausole di garanzia nella vendita di terreno agricolo. . . . .	1291
II.179.11	Clausole di garanzia nella vendita di immobile urbano non abitativo. . . . .	1295
II.179.12	Clausole di garanzia nella vendita di immobile urbano abitativo. . . . .	1301
II.179.13	Clausole di garanzia nella vendita di azienda . . . . .	1302
II.179.14	Clausole di garanzia nella vendita di terreno situato all'interno di un parco. . . . .	1303
II.179.15	Clausole di garanzia nella vendita di immobile cartolarizzato. . . . .	1304
II.179.16	Clausole di garanzia nella vendita di sala cinematografica . . . . .	1306
II.179.17	Clausole di garanzia nella vendita di immobile di ente previdenziale. . . . .	1307
II.179.18	Clausole di garanzia nella vendita di immobile di ente ecclesiastico . . . . .	1308
II.179.19	Vendita di bene culturale soggetto a prelazione . . . . .	1309
II.179.20	Vendita di immobile culturale da parte di persona giuridica . . . . .	1316

## 181

## ATTI RELATIVI ALLA TRASCRIZIONE IMMOBILIARE

II.181.1	Note operative sulla redazione delle note di trascrizione. . . . .	1320
II.181.2	Note operative sulla redazione delle domande di annotazione. . . . .	1336
II.181.3	Note operative sulla voltura automatica . . . . .	1343
II.181.4	Trascrizione di acquisti a causa di morte. . . . .	1355
II.181.5	Atto ricognitivo dell'esistenza di sopravvenienze attive di società cancellata ai fini della trascrizione . . . . .	1366
II.181.6	Atto di consenso ad annotazione a margine di trascrizione. . . . .	1371
II.181.7	Atto di consenso a cancellazione della trascrizione di domanda giudiziale . . . . .	1373
II.181.8	Atto di consenso a restrizione della trascrizione di domanda giudiziale . . . . .	1376
II.181.9	Atto di consenso a cancellazione della trascrizione di sequestro conservativo. . . . .	1378
II.181.10	Atto di consenso a cancellazione di trascrizione invalida o errata . . . . .	1380
II.181.11	Atto di consenso a cancellazione di trascrizione di vincolo di destinazione . . . . .	1382
II.181.12	Atto di consenso a cancellazione di annotazione. . . . .	1386
II.181.13	Atto di consenso a cancellazione della menzione del termine di efficacia in una trascrizione . . . . .	1388
II.181.14	Verbale di constatazione di rifiuto di trascrizione . . . . .	1390
II.181.15	Ricorso avverso il rifiuto di trascrizione (art. 113- <i>bis</i> disp. att. c.c.) . . . . .	1392
II.181.16	Ricorso a fronte di trascrizione con riserva (art. 113- <i>ter</i> disp. att. c.c.) . . . . .	1395
II.181.17	Atto di quietanza per evitare l'iscrizione di ipoteca legale. . . . .	1398
 <i>Indice alfabetico</i> . . . . .		1401



