

Diritto Notarile Vivente

Antologia degli Atti Notarili

Soluzioni operative e prassi
con inquadramento giuridico e fiscale

a cura di

Giovanni Aricò e Maurizio Fusco



Espandi questo libro
su Giappichelli.it!



Giappichelli

-20%

€ 136

anziché € 170

Codice Sconto

ANTOLOGIA136

**IN USCITA
27 MARZO**



CLICCA QUI O INQUADRA IL QR
E SCOPRI IL VOLUME

Diritto Notarile Vivente

Antologia degli Atti Notarili

Soluzioni operative e prassi,
con inquadramento giuridico e fiscale

a cura di Giovanni Aricò e Maurizio Fusco

pp. 944 - **€ 170,00** - ISBN 9788875246501

pp. 944 - **€ 144,99** - ISBN 9791221182538 - ebook



Descrizione

L'**Antologia di Atti Notarili** è una raccolta ragionata di **atti realmente stipulati**, frutto dell'esperienza diretta di notai, studiosi e formatori. Non si tratta di un semplice formulario, ma un'opera costruita sul confronto professionale e sulla ricerca giuridica, pensata per **offrire soluzioni concrete alle fattispecie più complesse del diritto civile e societario**. Il volume rappresenta un **ponte tra teoria e prassi**: ogni atto è accompagnato da sintesi di dottrina e giurisprudenza e dall'analisi del trattamento tributario, offrendo al professionista uno **strumento completo, rigoroso e immediatamente operativo**.

Elementi distintivi

- **Atti completi realmente redatti e utilizzati nella pratica professionale**, non schemi astratti o "di scuola": un valore distintivo rispetto ai formulari standard presenti sul mercato.
- **Selezione mirata di fattispecie complesse, atipiche e difficilmente reperibili altrove** (operazioni straordinarie, cessioni con valore negativo, scissioni asimmetriche, LBO, aumenti non proporzionali, vincoli di destinazione).
- **Integrazione tra schema dell'atto, inquadramento sistematico e trattamento tributario** che consente al professionista di avere in un unico testo la struttura operativa, il fondamento teorico ed il relativo trattamento fiscale. Sintesi di dottrina, prassi notarile, giurisprudenza, con orientamenti fiscali.
- **Presenza di atti inediti rispetto a quanto sul mercato**. Ad es. *atto diritto di uso esclusivo su porzioni di beni condominiali o atto trasformazione atipica da società ad impresa individuale*
- **Taglio formativo oltre che operativo**, ideale per Notai, per praticanti, per Avvocati e per il mondo dell'Accademia.

Perché acquistarlo

- **Atti online scaricabili** e disponibili subito
- Consente di affrontare con sicurezza e rapidità **atti complessi e non ricorrenti**
- **Riduce drasticamente i tempi di studio e i margini di errore** nella redazione
- **Fornisce soluzioni già supportate dalla prassi professionale**
- È uno strumento che coniuga la dottrina e la giurisprudenza con l'**esperienza concreta**
- **Disponibile nella biblioteca digitale**: il volume è accessibile tramite biblioteca digitale di Giappichelli Editore

A chi è rivolto

Notai e studi notarili, **Praticanti notai**, **Avvocati**, **Atenei universitari**

I Curatori

Giovanni Aricò, notaio in Reggio Emilia - Fondatore e docente della scuola notarile e centro di formazione giuridica "Notares" con sede in Reggio Emilia - Autore di numerose pubblicazioni, ha svolto attività accademica e istituzionale a livello nazionale e internazionale, con particolare attenzione al diritto societario, urbanistico, immobiliare e comunitario.

Maurizio Fusco, notaio in Roma - Fondatore di Fusco legal (fuscolegal.com) - Avvocato e mediatore - Autore di numerose pubblicazioni scientifiche in materia di diritto civile, commerciale e delle successioni - Presidente della Associazione "Giurisprudenza Superiore" - Appassionato di tecniche di negoziazione, è convinto che la strategia vincente consista nel cercare di collezionare il maggior numero di opportunità di cigni neri - Coordinatore del gruppo di studio "le cose belle" - Fondatore di Academy Legal.

INDICE

	<i>pag.</i>
CURATORI E AUTORI	XXV
INTRODUZIONE	XXVII
NOTE DEGLI AUTORI – <i>DISCLAIMER</i>	XXXI
 LEGGE NOTARILE	 1
DEPOSITO DI ATTO ESTERO PRESSO IL REGISTRO DELLE IMPRESE	1
Verbale di deposito di una cessione di quota di S.r.l. redatta all'estero	3
 PERSONE GIURIDICHE	 5
COMUNITÀ ENERGETICA RINNOVABILE FONDAZIONE DI PARTECIPAZIONE	5
Atto costitutivo di fondazione CER	6
ENTI DEL TERZO SETTORE	20
Atto costitutivo di fondazione ente del terzo settore	21
 FAMIGLIA	 29
FONDO PATRIMONIALE	29
Costituzione di fondo patrimoniale da parte di un terzo senza riserva della proprietà	31
Costituzione di fondo patrimoniale da parte dei coniugi con riserva della proprietà	35
Modifica di fondo patrimoniale per incremento	38
Scioglimento convenzionale di fondo patrimoniale in presenza di figli minori con richiesta di autorizzazione e relativo provvedimento	41
Richiesta di autorizzazione e relativo provvedimento	43
Alienazione ex art. 169 c.c. di bene oggetto di fondo patrimoniale costituito da un terzo con riserva della proprietà	45

	<i>pag.</i>
CONTRATTO DI CONVIVENZA	48
Contratto di convivenza	49
RISOLUZIONE PER MUTUO DISSENSO DI TRASFERIMENTO IN ESECUZIONE DI ACCORDO DI SEPARAZIONE PER EFFETTO DI RICONCILIAZIONE	55
Atto di risoluzione per mutuo dissenso, a seguito di riconciliazione, di trasferimento effettuato in esecuzione di un accordo di separazione	56
TRASFERIMENTO IMMOBILIARE IN ESECUZIONE DI ACCORDO DI SEPARAZIONE O DI DIVORZIO	60
Atto di attribuzione patrimoniale in esecuzione di accordo di separazione o di divorzio	61
 DONAZIONI E ALTRE LIBERALITÀ, PROVENIENZA DONATIVA, PATTO DI FAMIGLIA E CONTRATTI RELATIVI A SUCCESSIONI APERTE	 65
DONAZIONE CON RISERVA DI DISPORRE DI COSE DETERMINATE	65
Donazione con riserva di disporre di qualche oggetto della donazione	66
Donazione con riserva di disporre di una determinata somma sui beni donati	69
Riappropriazione di immobile in esercizio della riserva di disporre	72
Vendita a terzi di immobile a seguito dell'esercizio della riserva di disporre	74
DONAZIONE CON CONDIZIONE DI RIVERSIBILITÀ	77
Donazione con condizione di reversibilità	77
DONAZIONE DI COSA ALTRUI, DONAZIONE DI QUOTA INDIVISA DI UN BENE FACENTE PARTE DI UNA PIÙ AMPIA MASSA	80
Donazione obbligatoria di bene altrui	82
Donazione obbligatoria di quota di bene indiviso facente parte di una più ampia massa	84
Donazione reale traslativa di quota di bene indiviso facente parte di una più ampia massa col consenso di tutti i conviventi	86
DONAZIONE MODALE E DONAZIONE SOTTOPOSTA A CONDIZIONE RISOLUTIVA	89
Donazione modale con la previsione della risoluzione della donazione per inadempimento dell'onere	90
Donazione sottoposta a condizione risolutiva	93

	<i>pag.</i>
ALTRE LIBERALITÀ (DONATIVE E NON)	95
Accollo c.d. “interno” di mutuo effettuato per spirito liberale	95
Atto di vendita di immobile con prezzo pagato da un terzo ex art. 1180 c.c. nelle diverse declinazioni di cui sopra	96
Contratto di espromissione	96
Atto di donazione con riserva di abitazione per sé e dopo di sé a favore di altro	96
Compravendita immobiliare con stipulazione a favore del terzo “donandi causa”	96
Compravendita immobiliare con stipulazione a favore del terzo minore “donandi causa”	96
ATTO RICOGNITIVO DI LIBERALITÀ NON DONATIVA PRECEDENTE	96
Atto ricognitivo di liberalità non donativa	97
MUTUO DISSENSO DI DONAZIONE	99
Mutuo dissenso di donazione	99
Mutuo dissenso parziale di donazione	99
RINUNCIA ALL’OPPOSIZIONE ALLA DONAZIONE E RINUNCIA ALL’AZIONE DI RESTITUZIONE	99
Rinuncia all’opposizione alla donazione	102
Rinuncia all’azione di restituzione verso gli aventi causa dei donatari	104
Vendita immobile di provenienza donativa con contestuale rinuncia all’azione di restituzione	106
AZIONE DI RESTITUZIONE E AMPLIAMENTO CONVENZIONALE DELLA GARANZIA PER EVIZIONE	110
Vendita di immobile da parte dell’avente causa dal donatario con ampliamento convenzionale della garanzia per evizione	111
CONTRATTO MODIFICATIVO DI DONAZIONE IN VENDITA	115
Contratto modificativo di donazione in vendita	117
PATTO DI FAMIGLIA	120
Atto di patto di famiglia	122
RIQUALIFICAZIONE DI DONAZIONE IN PATTO DI FAMIGLIA	127
Riqualificazione di donazione di partecipazioni sociali in patto di famiglia	129
ACCORDI DI REINTEGRAZIONE DELLA LEGITTIMA	134
Accordo di reintegrazione di legittima in senso stretto	136

	<i>pag.</i>
Accordo di reintegrazione della legittima quale negozio transattivo con trasferimento di immobile	137
DIRITTI REALI	143
USUFRUTTO SUCCESSIVO E DISPONIBILITÀ DEL DIRITTO	143
Atto di cessione dell'usufrutto congiunta da entrambi gli usufruttuari	144
Rinuncia abdicativa del primo usufruttuario	148
Iscrizione di ipoteca sul diritto di piena proprietà a garanzia di mutuo con intervento degli usufruttuari	150
Iscrizione di ipoteca sul diritto di piena proprietà a garanzia di mutuo tra privati con intervento degli usufruttuari	155
DIRITTO DI "USO ESCLUSIVO" SU PORZIONI DI BENI CONDOMINIALI	157
Compravendita di bene nel cui atto di provenienza è presente un diritto di "uso esclusivo" già costituito	158
Compravendita di bene con contestuale costituzione del diritto di "uso esclusivo" quale diritto personale di godimento mediante approvazione del regolamento contrattuale di condominio	161
Costituzione di servitù su area condominiale	165
COSTITUZIONE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE DA PARTE DELL'USUFRUTTUARIO	168
Atto di costituzione del diritto di abitazione da parte dell'usufruttuario	169
RISERVA DEL DIRITTO DI ABITAZIONE – DIRITTO DI ABITAZIONE SUCCESSIVO – VENDITA DI IMMOBILE GRAVATO DA DIRITTO DI ABITAZIONE	172
Atto di donazione con riserva di abitazione per sé e dopo di sé a favore di altro	174
Atto vendita congiunta di nudo proprietario e habitator del diritto di piena proprietà	177
ALIENAZIONE DI BENE ACQUISTATO PER USUCAPIONE NON ACCERTATA GIUDIZIALMENTE	180
Vendita di bene acquistato per usucapione non accertata giudizialmente	182
Donazione di bene acquistato per usucapione non accertata giudizialmente	187
CESSIONE DI DIRITTI EDIFICATORI	189
Atto di cessione di diritti edificatori	190
COSTITUZIONE DI SERVITÙ PREDIALE DI PARCHEGGIO	193
Atto di costituzione di servitù di parcheggio a titolo oneroso	194

pag.

PROPRIETÀ E COMPROPRIETÀ – RINUNZIA ABDICATIVA E RINUNZIA LIBERATORIA	196
Atto di rinunzia abdicativa al diritto di piena proprietà	198
Atto di rinunzia abdicativa ai diritti di abitazione ex art. 540, comma 2, c.c.	201
Atto di rinunzia abdicativa alla quota di comproprietà	203
Atto di rinunzia liberatoria su quota di comproprietà ed obbligazioni propter rem	206
COMUNIONE	209
COMPRAVENDITA DI QUOTA DI BENE INDIVISO	209
Compravendita di cosa altrui di quota di bene indiviso parte di una più ampia massa ereditaria	210
Compravendita di quota di bene indiviso sottoposta a condizione sospensiva	213
Compravendita di quota di bene indiviso ad effetti reali immediati	216
DONAZIONE DI QUOTA INDIVISA	219
Donazione obbligatoria di quota di bene indiviso facente parte di una più ampia massa	219
Donazione reale traslativa di quota di bene indiviso facente parte di una più ampia massa col consenso di tutti i conviventi	220
CONTRATTO DI MESSA IN COMUNIONE	220
Contratto di messa in comunione	220
DIVISIONE	224
Divisione ereditaria con collazione in natura e per imputazione	226
Divisione con prelevamenti	233
Stralcio divisionale	238
Divisione con nascituro concepito in caso di predeterminazione di quote	242
OBBLIGAZIONI	247
ADEMPIMENTO DEL TERZO	247
Atto di vendita di immobile con prezzo pagato da un terzo ex art. 1180 c.c. nelle diverse declinazioni di cui sopra	249
RICOGNIZIONE DEL DEBITO E PRESTAZIONE IN LUOGO DELL'ADEMPIMENTO – RICOGNIZIONE DEL DEBITO E CONCESSIONE D'IPOTECA	253
Riconoscimento del debito e prestazione in luogo dell'adempimento con trasferimento immobiliare	255

	<i>pag.</i>
Ricognizione del debito e concessione d'ipoteca	258
ESPROMISSIONE PER DEBITO NASCENTE DA MUTUO	259
Contratto di espromissione	261
ACCOLLO	263
Compravendita di immobile con corrispettivo in parte in denaro e in parte mediante accollo di debito derivante da mutuo	264
Accollo c.d. "interno" di mutuo effettuato per spirito liberale	268
CONTRATTO IN GENERALE	271
OPZIONE	271
Opzione di vendita avente ad oggetto un immobile	272
Opzione di vendita avente ad oggetto un immobile effettuata a favore di un terzo ex art. 1411 c.c.	275
Opzione di vendita di quota di società a responsabilità limitata	278
CIRCOLAZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE	282
Dichiarazione di nomina in relazione al contratto preliminare di compravendita di immobile	285
Cessione del contratto preliminare di compravendita di immobile	287
COESISTENZA DI PIÙ PRELAZIONI LEGALI	288
Atto di compravendita sospensivamente condizionato in virtù di prelazioni urbana e artistica	290
Rinuncia alla prelazione e atto di compravendita in presenza di prelazioni urbana e artistica	294
MUTUO DISSENSO	297
Mutuo dissenso di donazione	299
Mutuo dissenso parziale di donazione	301
CONTRATTO A FAVORE DEL TERZO (ANCHE MINORE)	304
Compravendita immobiliare con stipulazione a favore del terzo "solvendi causa" al fine di adempiere l'obbligazione derivante dal contratto di vendita di cosa altrui	307
Compravendita immobiliare con stipulazione a favore del terzo "donandi causa"	310
Compravendita immobiliare con stipulazione a favore del terzo minore "donandi causa"	313
PATTO FIDUCIARIO E CONTRATTO DI AFFIDAMENTO FIDUCIARIO	317
Negozio di trasferimento immobiliare in esecuzione di accordo fiduciario	320

pag.

SINGOLI CONTRATTI TIPICI E ATIPICI	325
VENDITA DI IMMOBILE CON RISERVA DI PROPRIETÀ	325
Compravendita con riserva della proprietà	328
MANDATO TRASLATIVO	334
Mandato con trasferimento immobiliare	335
RENDITE E VITALIZI IMPROPRI	338
Costituzione di rendita perpetua a titolo di corrispettivo per la cessione di capitale	340
Costituzione di rendita vitalizia congiuntiva a titolo di corrispettivo per la cessione di un bene	342
Costituzione di vitalizio assistenziale, parzialmente in favore del terzo con prestazione post mortem	345
Atto di riscatto di rendita vitalizia, con quietanza	350
Atto di rinuncia a rendita vitalizia, per spirito di liberalità	351
CESSIO BONORUM	353
Cessione di beni ai creditori	353
Liquidazione di beni oggetto di cessio bonorum	356
ALIENAZIONI A SCOPO DI GARANZIA E PATTO MARCIANO	360
Cessione del credito a scopo di garanzia, risolutivamente condizionata all'adempimento	361
Trasferimento immobiliare a scopo di garanzia, sospensivamente condizionato all'inadempimento	363
Trasferimento immobiliare a scopo di garanzia di mutuo già in corso ex art. 48-bis T.U.B.	367
Mandato a scopo di garanzia	372
IL PRESTITO VITALIZIO IPOTECARIO	374
Contratto di prestito vitalizio ipotecario	375
PRELIMINARE DI VENDITA DI FABBRICATO DA COSTRUIRE AL RUSTICO	379
Contratto preliminare di vendita di immobile da costruire allo stato rustico	380
REDISTRIBUZIONE AREE TRA LOTTIZZANTI	384
Atto di redistribuzione di aree tra co-lottizzanti	385
RENT TO BUY	390
Atto di concessione in godimento con diritto all'acquisto	391
Atto finale di trasferimento	397

	<i>pag.</i>
SOCIETÀ CON FINALITÀ SOCIALI O PROFESSIONALI	403
ATTO COSTITUTIVO DI IMPRESA SOCIALE	403
Atto costitutivo società cooperativa impresa sociale	404
ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETÀ BENEFIT	414
Atto costitutivo di società benefit	415
ATTO COSTITUTIVO DI SOCIETÀ TRA AVVOCATI	437
Atto costitutivo di società tra avvocati	438
 SOCIETÀ DI PERSONE	 463
LA MORTE DEL SOCIO NELLE SOCIETÀ DI PERSONE LE C.D. CLAUSOLE DI CONTINUAZIONE	463
Subentro dell'erede nella quota del socio defunto	464
Liquidazione della quota all'erede del socio defunto	466
 SOCIETÀ DI CAPITALI	 469
VERBALE SENZA PARTI DI ASSEMBLEA SVOLTASI ESCLUSIVAMENTE IN VIDEOCONFERENZA	469
Verbale senza parti di assemblea svoltasi esclusivamente in videoconferenza, con previsione, per motivi di prudenza e di prova, della registrazione della riunione assembleare nel rispetto della normativa sulla privacy	472
ATTI "ULTRA VIRES" E ATTI GRATUITI	474
Donazione effettuata da una società di capitali benefit a favore di un ente del terzo settore	476
Compravendita di immobile con prezzo pagato dalla capogruppo ex art. 1180 c.c. per interesse di gruppo	479
Trasferimento immobiliare effettuato da una società a titolo gratuito per interesse non liberale	482
Cessione d'azienda senza corrispettivo per interesse non liberale	485
ACQUISTI POTENZIALMENTE PERICOLOSI	488
Acquisto potenzialmente pericoloso di immobile	489
AZIONI PROPRIE	493
Annullamento delle azioni proprie, dopo un anno dal loro acquisto, e corrispondente riduzione del capitale sociale per acquisto effettuato in violazione delle prescrizioni di cui all'art. 2357 c.c.	495

Annullamento delle azioni proprie, entro un anno dal loro acquisto, e corrispondente riduzione del capitale sociale per acquisto effettuato in violazione delle prescrizioni di cui all'art. 2357 c.c.	498
Annullamento delle azioni proprie senza riduzione del capitale con aumento del valore nominale delle azioni detenute dagli altri soci	501
Annullamento delle azioni proprie senza riduzione del capitale previa eliminazione dell'indicazione del valore nominale delle azioni	503
Aumento gratuito di capitale in presenza di azioni proprie	506
Aumento oneroso di capitale in presenza di azioni proprie	509
ACQUISTO QUOTE PROPRIE DA PARTE DI UNA S.R.L. – PMI	511
Atto di acquisto delle quote proprie da parte della società e disciplina delle quote proprie	512
ASSEGNAZIONE DI BENI AI SOCI	514
Assegnazione bene ai soci di S.r.l./S.p.A. mediante distribuzione di riserve	514
DIRITTO D'OPZIONE E DI SOTTOSCRIZIONE	515
Delibera di S.p.A. e contestuale sottoscrizione di un aumento di capitale in natura da liberarsi mediante conferimento di un immobile con eventuale rinuncia alle formalità di cui all'art. 2441, comma 6, c.c. e al sovrapprezzo	518
Delibera di S.p.A. e contestuale sottoscrizione di aumento oneroso di capitale con esclusione del diritto di opzione per interesse sociale con eventuale rinuncia alle formalità di cui all'art. 2441, comma 6, c.c. e al sovrapprezzo	523
Delibera di S.p.A. di aumento oneroso di capitale con esclusione del diritto di opzione per offerta ai dipendenti della società	527
Delibera di S.p.A. e contestuale sottoscrizione di aumento oneroso di capitale con cessione del diritto di opzione a titolo oneroso	529
Delibera di S.p.A. e contestuale sottoscrizione di aumento oneroso di capitale con cessione del diritto di opzione a titolo di donazione	532
Delibera di S.p.A. e contestuale sottoscrizione di aumento oneroso di capitale con rinuncia al diritto di opzione e di prelazione sull'inoptato da parte di un socio	535
AUMENTO DELEGATO DEL CAPITALE SOCIALE	538
Verbale di assemblea di S.p.A. col quale si attribuisce delega all'organo amministrativo per l'aumento di capitale	540

	<i>pag.</i>
Verbale di assemblea di S.p.A. col quale si attribuisce delega all'organo amministrativo per l'aumento di capitale con esclusione del diritto di opzione dei soci	542
Verbale di assemblea di S.r.l. col quale si attribuisce delega all'organo amministrativo per l'aumento di capitale	545
Verbale di assemblea di S.r.l. col quale si attribuisce delega all'organo amministrativo per l'aumento di capitale con esclusione del diritto di sottoscrizione dei soci	547
AUMENTO DI CAPITALE "MISTO"	550
Delibera di S.p.A. di aumento di capitale misto da realizzarsi mediante un aumento gratuito e un aumento oneroso	551
Delibera di S.p.A. di aumento di capitale misto da realizzarsi mediante un unico aumento inscindibile	554
AUMENTO DI CAPITALE CON CONFERIMENTI NON PROPORZIONALI	557
Delibera di S.p.A., da adottarsi all'unanimità, di aumento di capitale in denaro con contestuale sottoscrizione e liberazione mediante conferimenti non proporzionali	558
Delibera di S.p.A., da adottarsi a maggioranza, di aumento di capitale in denaro con contestuale sottoscrizione e liberazione mediante conferimenti non proporzionali	561
AUMENTO ONEROSO DI CAPITALE CON CONFERIMENTO IN NATURA	564
Delibera di S.p.A. e contestuale sottoscrizione di un aumento di capitale in natura da liberarsi mediante conferimento di un immobile con eventuale rinuncia alle formalità di cui all'art. 2441, comma 6, c.c. e al sovrapprezzo	566
Delibera di S.r.l. e contestuale sottoscrizione di un aumento di capitale in natura da liberarsi mediante conferimento di un immobile con eventuale previsione dell'assenza del sovrapprezzo e della clausola statutaria per l'esclusione del diritto di sottoscrizione	571
Delibera di S.r.l. e contestuale sottoscrizione di un aumento di capitale in natura da liberarsi mediante conferimento d'opera	577
Delibera di S.r.l. e contestuale sottoscrizione di un aumento di capitale in natura da liberarsi mediante conferimento di un immobile da parte di un terzo diverso dal sottoscrittore a titolo di liberalità non donativa	580
Aumento oneroso di capitale con conferimento in natura valutato ai sensi dell'art. 2343-ter c.c. e contestuale modifica del capitale sociale	586

pag.

AUMENTO ONEROSO DI CAPITALE DELIBERATO IN PENDENZA DI UN PRECEDENTE AUMENTO O IN PRESENZA DI PARTECIPAZIONI NON INTEGRALMENTE LIBERATE	590
Delibera di aumento di capitale in denaro in presenza di partecipazioni sottoscritte ma non integralmente liberate	591
Delibera di aumento di capitale in denaro subordinata all'integrale sottoscrizione, entro il termine finale di sottoscrizione, di un aumento inscindibile pendente	594
Delibera e contestuale integrale sottoscrizione di un aumento di capitale in denaro in pendenza di un precedente aumento non sottoscritto	597
Delibera e contestuale integrale sottoscrizione di un aumento di capitale in denaro in pendenza di un precedente aumento parzialmente sottoscritto, ma interamente liberato per la parte sottoscritta	600
AUMENTO DI CAPITALE GRATUITO E NECESSITÀ DI UNA SITUAZIONE PATRIMONIALE AGGIORNATA	603
Delibera di S.p.A. di aumento gratuito di capitale da realizzarsi mediante imputazione a capitale di poste contabili disponibili e iscritte in bilancio	604
Delibera di S.r.l. di aumento gratuito di capitale da realizzarsi mediante imputazione a capitale di poste contabili disponibili e iscritte in bilancio	607
Delibera di S.p.A. di aumento gratuito di capitale da realizzarsi mediante imputazione a capitale di poste generate in assemblea e non iscritte in bilancio	609
Delibera di S.r.l. di aumento gratuito di capitale da realizzarsi mediante imputazione a capitale di poste generate in assemblea e non iscritte in bilancio	613
AUMENTO DI CAPITALE GRATUITO NON PROPORZIONALE	617
Delibera di S.p.A. di aumento gratuito di capitale "non proporzionale"	618
Delibera di S.r.l. di aumento gratuito di capitale "non proporzionale"	621
Delibera di S.r.l. di introduzione nello statuto di una clausola che attribuisce il diritto particolare all'aumento gratuito in misura più che proporzionale	623
CONFERIMENTO MEDIANTE COMPENSAZIONE	625
Delibera di aumento di capitale in denaro con contestuale sottoscrizione e liberazione mediante compensazione legale di un credito di natura "finanziaria"	628
Delibera di aumento di capitale in denaro con contestuale sottoscrizione e liberazione mediante compensazione legale di un credito di natura "non finanziaria"	630

	<i>pag.</i>
Delibera di aumento di capitale in denaro con contestuale sottoscrizione e liberazione mediante compensazione volontaria di un credito di natura “finanziaria”	633
Delibera di aumento di capitale in denaro con contestuale sottoscrizione e liberazione mediante compensazione volontaria di un credito di natura “non finanziaria”	636
DELIBERE DI AUMENTO DI CAPITALE CON CONDIZIONI	639
Delibera di aumento di capitale con conferimento in natura, sottoposta a condizione sospensiva	641
Delibera di aumento di capitale con conferimento in natura, con sottoscrizione condizionata	644
DELIBERE DI RIDUZIONE DEL CAPITALE	649
Riduzione reale del capitale sociale non proporzionale con negozio di assegnazione di beni ai soci	651
Azzeramento del capitale sociale con contestuale aumento al minimo legale	657
EMISSIONE DI PRESTITO OBBLIGAZIONARIO SEMPLICE	660
Emissione di prestito obbligazionario semplice – competenza del Consiglio di Amministrazione	662
Emissione di prestito obbligazionario semplice in presenza di perdite infrannuali – competenza dell’Assemblea dei soci	664
Emissione obbligazioni garantite da ipoteca e designazione notaio verbalizzante	667
EMISSIONE DI PRESTITO OBBLIGAZIONARIO CONVERTIBILE	670
Emissione di prestito obbligazionario convertibile con parziale limitazione del diritto di opzione	672
Emissione di prestito obbligazionario convertibile sottoscritto con bene in natura	676
RECESSO PARZIALE DA SOCIETÀ A RESPONSABILITÀ LIMITATA	679
Verbale di assemblea con recesso parziale e definizione dei termini e modalità di liquidazione	680
RECESSO C.D. <i>UNA TANTUM</i> E LIQUIDAZIONE QUOTA MEDIANTE ASSEGNAZIONE BENI IN NATURA	683
Atto di recesso c.d. una tantum da S.r.l. con contestuale liquidazione della quota del socio receduto mediante assegnazione di beni in natura	685
CLAUSOLA “TETTO MASSIMO”	690
Clausola “tetto massimo”	691

	<i>pag.</i>
CLAUSOLE DI COVENDITA E DI TRASCINAMENTO	692
Clausola “tag along”	693
Clausola “drag along”	694
Clausola “bring along”	694
DIRITTI PARTICOLARI A CONDIZIONE O TERMINE NELLE S.R.L.	695
Diritti particolari a condizione nelle S.r.l.	696
Diritti particolari a termine nelle S.r.l.	696
AZIONI AUTO ESTINGUIBILI/A TEMPO	696
Clausola per azioni auto estinguibili di S.p.A.	697
CLAUSOLA DI “GRADIMENTO”	697
Clausola di “gradimento non mero”	698
Clausola di “gradimento mero”	698
CLAUSOLA DI CHANGE OF CONTROL	699
Clausola di “change of control” con gradimento e riscatto	700
CLAUSOLA DI PRELAZIONE	700
Clausola di “prelazione propria”	701
Clausola di prelazione impropria	701
SCIoglimento DELLA SOCIETÀ	703
ESTINZIONE DELLA SOCIETÀ E SOPRAVVENIENZE ATTIVE	703
Compravendita di immobile non contemplato nel bilancio finale di liquidazione di una società estinta	704
REVOCA DELLA DELIBERA DI SCIoglimento CHE AVEVA RESO INEFFICACE UN RECESSO	708
Verbale con revoca della delibera di scioglimento che aveva reso inefficace un recesso	708
SCIoglimento E ASSEGNAZIONE DI BENI IN NATURA AI SOCI	710
Scioglimento di società di persone con assegnazione di bene ai soci	712
Assegnazione bene ai soci di S.r.l./S.p.A. mediante distribuzione di riserve	715
OPERAZIONI STRAORDINARIE	719
TRASFORMABILITÀ DIRETTA DI ASSOCIAZIONE IN FONDAZIONE	719

	<i>pag.</i>
Atto di trasformazione da associazione non riconosciuta del terzo settore in fondazione del terzo settore	721
TRASFORMAZIONE DELLA COMUNIONE D'AZIENDA	724
Atto di trasformazione di comunione d'azienda in società a responsabilità limitata	726
Atto di trasformazione da società a responsabilità limitata a comunione d'azienda	730
TRASFORMAZIONE DA S.P.A. IN S.R.L. IN PRESENZA DI PERDITE EX ART. 2447 C.C. MEDIANTE ANNULLAMENTO AZIONI PROPRIE	734
Trasformazione da S.p.A. in S.r.l. in presenza di perdite ex art. 2447 c.c. con annullamento azioni proprie	736
TRASFORMAZIONE DA S.P.A. IN S.R.L. IN PENDENZA DI PRESTITO OBBLIGAZIONARIO	740
Trasformazione da S.p.A. in S.r.l. in pendenza di prestito obbligazionario mediante novazione del prestito in mutuo ordinario	741
TRASFORMAZIONE DA S.P.A. A S.R.L. CON RIDUZIONE REALE DEL CAPITALE SOCIALE	745
Trasformazione da S.p.A. in S.r.l. con riduzione reale del capitale sociale mediante rimborso del capitale ai soci e annullamento proporzionale delle azioni	746
TRASFORMAZIONE ATIPICA DA SOCIETÀ AD IMPRESA INDIVIDUALE	750
Atto modificativo di società di persone e trasformazione di società in impresa individuale	752
TRASFORMAZIONE PROGRESSIVA DA SOCIETÀ DI PERSONE A SOCIETÀ DI CAPITALI CON APPROVAZIONE A MAGGIORANZA E IN PRESENZA DI SOCIO D'OPERA	754
Trasformazione progressiva da società in accomandita semplice a società a responsabilità limitata	756
Trasformazione progressiva da società in nome collettivo irregolare a società a responsabilità limitata in presenza di socio d'opera non capitalizzato	760
Trasformazione progressiva da società in nome collettivo regolare a società per azioni in presenza di socio d'opera capitalizzato e con approvazione a maggioranza	765
TRASFORMAZIONE DI ASSOCIAZIONE SPORTIVA DILETTANTISTICA IN SOCIETÀ SPORTIVA DILETTANTISTICA S.R.L.	770

Atto di trasformazione di associazione sportiva dilettantistica in società sportiva dilettantistica a responsabilità limitata	771
APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FUSIONE DI SOCIETÀ IN LIQUIDAZIONE	775
Approvazione del progetto di fusione di società in liquidazione	776
APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FUSIONE CON LEVERAGED BUY OUT	779
Approvazione del progetto di fusione con leveraged buy out	780
APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI FUSIONE DA PARTE DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO EX ART. 2505-BIS, COMMA 2, C.C.	782
Approvazione del progetto di fusione da parte dell'organo amministrativo ex art. 2505-bis, comma 2, c.c.	783
SCISSIONE NON PROPORZIONALE E ASIMMETRICA	786
Scissione non proporzionale	788
Scissione asimmetrica	791
SCISSIONE NEGATIVA	794
Scissione negativa	794
SCISSIONE MEDIANTE SCORPORO	797
Delibera di scissione mediante scorporo	799
Atto di scissione mediante scorporo	803
CONTRATTI RELATIVI AD AZIENDA E PARTECIPAZIONI SOCIALI	809
AFFITTO DI AZIENDA CON IMMOBILE E OPZIONE DI ACQUISTO	809
Atto di affitto di azienda	810
CESSIONE DI AZIENDA CON RISERVA DI PROPRIETÀ	816
Cessione di azienda con riserva di proprietà	817
CESSIONE DI AZIENDA SENZA CORRISPETTIVO	821
Cessione di azienda senza corrispettivo	822
CESSIONE DI AZIENDA SOTTOPOSTA A CONDIZIONE	825
Cessione di azienda	826
CESSIONE DI PARTECIPAZIONI SOCIALI CON PATRIMONIO NEGATIVO E CON DISCIPLINA DELLE GARANZIE	830
Cessione di quota di S.r.l. con patrimonio negativo	831
Cessione di azioni di S.p.A. con clausola di rappresentazione / clausole di garanzia espressa / clausola di indennizzo	834

	<i>pag.</i>
CESSIONE DI PARTECIPAZIONI SOCIALI CON RISERVA DI PROPRIETÀ	837
Atto di cessione di quota di S.r.l. con riserva della proprietà	838
CESSIONE DI PARTECIPAZIONI SOCIALI SOTTOPOSTA A CONDIZIONE	841
Cessione di quota sottoposta a condizione	842
CIRCOLAZIONE DELL'AZIENDA ACQUISTATA CON RISERVA DI PROPRIETÀ	844
Atto di trasferimento di azienda acquistata con riserva di proprietà – schema (preferibile) della cessione del contratto	845
TRASCRIZIONE	849
ATTO E TRASCRIZIONE DI ACCORDI DI CONCILIAZIONE IN TEMA DI USUCAPIONE	849
Processo verbale di mediazione in presenza di notaio per provvedere all'immediata autenticazione della sottoscrizione dell'accordo	850
Accordo conciliativo avente ad oggetto l'accertamento di avvenuta usucapione (allegato al verbale di conciliazione) con autentica di firma	853
Autentica di firma	858
VINCOLI DI DESTINAZIONE	859
VINCOLO DI DESTINAZIONE EX ART. 2645-TER C.C.	859
Costituzione di vincolo di destinazione a tutela di una famiglia di fatto	860
Costituzione di vincolo di destinazione in esecuzione di accordi di separazione	863
Costituzione di vincolo di destinazione in funzione concordataria.	868
PEGNO	873
PEGNO NON POSSESSORIO	873
Atto costitutivo di pegno non possessorio	875
IPOTECA	879
CAMBIALE IPOTECARIA	879
Compravendita immobiliare con pagamento del prezzo a rate ed emissione di cambiali ipotecarie a smobilizzo del credito	880
IPOTECA SU BENE ALTRUI, IPOTECA SU BENE FUTURO, IPOTECA SU BENE ACQUISTATO SOTTO CONDIZIONE SOSPENSIVA, IPOTECA E DIRITTO DI ABITAZIONE	884

pag.

Contratto di mutuo e concessione di ipoteca su bene altrui con le seguenti varianti: (i) concessione di ipoteca da parte del promissario acquirente su bene oggetto di preliminare di vendita (ii) concessione di ipoteca da parte dell'aggiudicatario prima del decreto di trasferimento	887
Contratto di mutuo e concessione di ipoteca su bene futuro	890
Contratto di mutuo e concessione di ipoteca su bene acquistato sotto condizione sospensiva	892
Contratto di mutuo e concessione di ipoteca su bene gravato da diritto di abitazione	895
PIGNORAMENTO	899
COMPRAVENDITA DI IMMOBILE PIGNORATO CON DEPOSITO PREZZO	899
Atto di compravendita di immobile pignorato con deposito prezzo	900
Atto ricognitivo di avveramento della condizione	905
NOTE CONCLUSIVE	909

INTRODUZIONE

οἰκεῖα πράγματα εἰσάγων, οἷς χρώμεθα, οἷς ξυνέσμεν
portiamo sulla scena fatti privati, di cui facciamo uso, con cui abbiamo relazioni

Artistofane, Rane, v. 959

Un'opera nata dall'esperienza e dalla ricerca

La professione notarile si nutre di tradizione e innovazione, di rigore formale e di costante adattamento alle mutevoli esigenze della società.

Ogni atto notarile è un frammento di vita, una tessera di quel mosaico complesso e affascinante che è il diritto. Dietro ogni compravendita, ogni testamento, ogni atto societario, si celano storie, progetti e speranze alle quali il notaio deve dare adeguata forma giuridica, traducendo in linguaggio normativo le volontà delle parti e garantendone legalità e certezza.

In questo contesto, l'“Antologia di Atti Notarili”, nata dagli spunti di un casuale ma quantomai felice e proficuo scambio di idee tra i notai Maurizio Fusco e Giovanni Aricò, si propone come **opera unica nel suo genere**, un ponte tra la teoria e la prassi, un compendio di esperienze e soluzioni per il giurista-notaio.

L'opera nasce dalla consapevolezza che **la teoria, pur fondamentale, non basta** a formare un notaio completo. La pratica, l'esperienza sul campo, il confronto con i casi concreti, sono altrettanto essenziali.

Questo libro vuole essere un compagno di viaggio per il notaio, un vademecum che affianchi la dottrina alla concretezza degli **atti realmente stipulati**.

Ogni notaio ha plasmato il proprio stile partendo dagli atti del “maestro” presso il quale ha compiuto la pratica, raccogliendo gli atti più interessanti, studiandoli con attenzione, adeguandoli alla propria sensibilità giuridica, custodendoli gelosamente. L'ispirazione è data proprio dalla tradizione del “passaggio di consegne” tra maestro e praticante e da quel particolare rapporto che continua anche molti anni dopo l'inizio della professione.

Il senso dell'antologia è riprodurre, perfezionandola, quella **raccolta ragionata degli atti notarili**, utilizzando le più avanzate e condivise tecniche contrattuali, proponendo una serie di **atti particolarmente complessi e completi**, ma non “di scuola”, realmente redatti da professionisti che se ne sono assunti la responsabilità.

Questo libro **non è assimilabile o paragonabile a un formulario notarile**, né a una raccolta di prototipi astratti di atto, ma è il frutto di un meticoloso lavoro di selezione e analisi di atti notarili elaborati attraverso il confronto di professionisti e studiosi che, oltre all'attività notarile, si dedicano alla ricerca giuridica e alla formazione. Perché probabilmente, come è stato osservato, il diritto non è dato, va cercato.

I testi sono stati definiti e rivisti attraverso il confronto e la collaborazione tra i notai, avvocati e praticanti-notai, senza la capacità e l'entusiasmo dei quali l'idea non sarebbe mai stata tradotta in un libro. Gli autori si sono confrontati a lungo sulla scelta degli atti e sulle clausole da adottare, lasciando da parte ogni inutile personalismo, atteggiamento mentale quest'ultimo ben rappresentato dalla nota frase *"leave your ego at the door"* scritta da Quincy Jones su un foglio attaccato alla porta di ingresso della sala di registrazione di *"We are the world"*.

Ne è emerso, ci sembra, un **approccio stilistico sobrio ed essenziale**, ma al contempo completo e giuridicamente ineccepibile.

L'opera trae linfa vitale anche dalla preziosa raccolta di atti e casi della scuola notarile e, soprattutto, dai materiali unici e dalle tecniche contrattuali elaborati per i numerosi convegni di aggiornamento professionale di **"Notares"**, centro di cultura e formazione giuridica nato nel 2008 dalle idee dei notai Giovanni Aricò, Antonio Diener, Antonio Caranci, Francesco Striano e Valentina Rubertelli.

Un percorso guidato tra gli atti più complessi non reperibili nei formulari in commercio

L'"Antologia" offre al lettore un percorso guidato attraverso una selezione ragionata di atti notarili che spaziano dalle fattispecie complesse più interessanti, agli atti più singolari e atipici, per i quali ogni professionista del diritto cerca spesso invano un supporto tecnico-giuridico concreto.

Nell'esercizio della professione esistono infatti atti per i quali la ripetitività e l'esperienza danno sicurezza all'operatore del diritto, ma ve ne sono altri che, per la loro complessità o urgenza, pongono il Notaio in una posizione estremamente difficile a causa del tempo e dell'impegno che l'approfondimento di tutti i temi legati alla fattispecie richiederebbero, in assenza di testi o banche dati specifici e sintetici.

È proprio per colmare questa mancanza, che è stata pensata la raccolta di atti, mettendo "in scena", come recita la citazione iniziale di Aristofane, il bagaglio privato di esperienze notarili formato "sulle spalle dei giganti" che sono stati e restano i nostri maestri.

Un tesoro di conoscenze per il praticante, il notaio e il giurista

L'“Antologia” si rivolge non solo al notaio ed al professionista esperto, ma anche agli studenti ed agli studiosi del diritto che desiderino comprendere come sia strutturato realmente un atto complesso, sulla base della dottrina e della giurisprudenza analizzati.

Il testo rappresenta un **contributo innovativo e coraggioso** alla crescita e all'evoluzione della professione notarile, un invito alla condivisione di conoscenze e alla ricerca di soluzioni sempre più efficaci che nessuna intelligenza artificiale potrà sostituire, un faro nella complessità del diritto, un alleato nelle sfide della professione.

Struttura dell'Opera

L'opera è articolata in più sezioni, ciascuna dedicata a un ambito specifico del diritto notarile, civile e commerciale, secondo una scansione sistematica che segue l'ordine logico e pratico della professione.

Troveranno spazio:

- gli atti strettamente collegati alla **legge notarile** e alle **persone giuridiche**;
- gli atti afferenti al **diritto di famiglia**, alle **liberalità**, alla **provenienza donativa**, al **patto di famiglia** e ai **contratti relativi a successioni aperte**;
- gli atti concernenti **diritti reali**, **comunione**, **obbligazioni**, **contratti in generale** e **contratti tipici e atipici**;
- un'ampia sezione è dedicata al diritto societario, comprendente atti relativi a **società con finalità sociali o professionali**, **società di persone**, **società di capitali**, **scioglimento**, **operazioni straordinarie**, **contratti su azienda** e **partecipazioni sociali**;
- infine, sezioni specifiche sono dedicate alla **trascrizione**, ai **vincoli di destinazione**, ai **diritti di garanzia** (pegno, ipoteca) e al **pignoramento**.

Per ciascuna area giuridica di interesse, sono stati scelti gli **atti più originali, complessi, interessanti o difficili**, tralasciando quelli più ordinari già trattati dai testi oggi in commercio.

Ogni atto è preceduto da una **sintesi puntuale della dottrina e della giurisprudenza** più pertinenti, nonché da un'analisi dettagliata del **trattamento tributario applicabile**.

Gli autori desiderano ringraziare tutti coloro che hanno contribuito alla realizzazione di questa opera: i Notai che hanno condiviso la loro esperienza, i relatori e docenti di Notares per il loro prezioso supporto, gli Avvocati Giulia La Ferrera, Elena Franceschetti, Giuseppe Lo Verde, Claudia Farina ed il Dott. Ugo Modica de Mohac, che con grande impegno e passione hanno reso possibile la realizzazione di questo progetto.

DIRITTO DI “USO ESCLUSIVO” SU PORZIONI DI BENI CONDOMINIALI

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, con sentenza 17 dicembre 2020, n. 28972, hanno sancito l'impossibilità di costituire diritti di “uso esclusivo” di beni condominiali perpetui e liberamente trasmissibili agli aventi causa, in virtù del principio del “*numerus clausus*” dei diritti reali.

La prassi negoziale notarile (come pure parte della giurisprudenza antecedente l'arresto delle Sez. Unite) riconduce la natura giuridica del diritto di uso esclusivo alla servitù prediale o al diritto reale tipico di uso individuale ex art. 1122 c.c. o all'uso esclusivo ex art. 1126 c.c. o al diritto personale di godimento stabilito da regolamento contrattuale (sul punto, vedasi Studio C.N.N. n. 136-2022/C «La regolamentazione notarile dell'uso esclusivo su beni condominiali dopo la sentenza della Corte di Cassazione a Sezioni Unite 17 dicembre 2020, n. 28972» di M. Corona, «Il diritto di uso esclusivo e perpetuo del bene comune: realtà e personalità del diritto tra conformazione regolamentazione della proprietà comune» di D. Giurato, nonché *Dieci anni dopo la riforma del condominio: antiche questioni irrisolte e nuove problematiche. Atti del convegno di studi, Cagliari 20 maggio 2022*, di A. Celeste, M. Corona e L. Salciarini, p. 134 ss.).

Le Sezioni Unite si sono, altresì, interrogate sulla sorte dei diritti di uso esclusivi costituiti in data anteriore all'emanazione della sentenza: la Suprema Corte non esclude che, in base all'interpretazione del contratto e agli elementi testuali ed extratestuali dello stesso, la clausola con la quale è stato attribuito il diritto di uso esclusivo possa essere riqualficato in termini di trasferimento della proprietà.

Neppure, la Suprema Corte esclude che il diritto di uso esclusivo possa essere in realtà ricondotto al diritto di uso ex art. 1021 c.c., se del caso mediante applicazione dell'art. 1419, comma 1, c.c., e/o che la pattuizione dell'uso esclusivo possa essere eventualmente convertita ex art. 1424 c.c. in diritto di uso esclusivo perpetuo, inter partes, di natura obbligatoria.

Si propongono i seguenti atti:

1. compravendita di bene nel cui atto di provenienza è presente un diritto di “uso esclusivo” già costituito;
2. compravendita di bene con contestuale costituzione del diritto di “uso esclusivo” quale diritto personale di godimento mediante approvazione del regolamento contrattuale di condominio;
3. costituzione di servitù su area condominiale.

Compravendita di bene nel cui atto di provenienza è presente un diritto di “uso esclusivo” già costituito

Repertorio n. [•]

Raccolta n. [•]

**COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno [•] il giorno [•] del mese di [•].

In [•], alla via [•] n. [•], presso [•].

Innanzi a me, Dott. [•], Notaio in [•], con studio ivi alla via [•] n. [•], iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [•]

sono comparsi:

– Tizio [•];

– Caio [•];

della cui identità personale io Notaio sono certo.

Art. 1 – Consenso e Oggetto

Tizio vende a Caio, che accetta e acquista, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in [•], via [•], n. [•], composto da [•], confinante con [•], con [•] e con [•], censito al Catasto Fabbricati del detto Comune con i seguenti dati: foglio [•], particella [•], subalterno [•], categoria [•], classe [•], zona censuaria [•], vani [•], superficie catastale [•], rendita catastale Euro [•].

Art. 2 – Conformità Catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52: – si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati sono quelli riferiti alle planimetrie depositate in Catasto che, in fotocopia, si allegano al presente atto sotto la lettera [•];

– il venditore dichiara (e l'acquirente ne prende atto) che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie allegate sono conformi all'attuale stato di fatto di quanto in oggetto e, in particolare, che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

– io Notaio attesto di aver verificato, in previsione della presente stipula, la coerenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri Immobiliari.

Art. 3 – Provenienza

Il venditore dichiara di essere pieno ed esclusivo proprietario del bene oggetto della presenta vendita, a lui pervenuto per [•].

Art. 4 – Precisazioni

Il trasferimento di quanto in oggetto è pattuito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova, noto e accettato dall'acquirente, con le relativi accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive se e in quanto esistenti, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato per legge, titolo

o destinazione, e con tutti i patti, condizioni e vincoli risultanti dal titolo di provenienza o ivi richiamati, a cui si rinvia, ivi incluso il “diritto di uso esclusivo perpetuo” di cui infra.

All'uopo, le parti prendono atto che negli atti di provenienza dell'immobile oggetto della vendita sopra riportati viene attribuito al proprietario dell'unità immobiliare oggetto della vendita il “diritto di uso esclusivo e perpetuo” della porzione del cortile condominiale evidenziata nella planimetria che si allega sub [•] e precisamente un diritto avente il seguente contenuto [•].

Relativamente a tale diritto di uso esclusivo, l'acquirente dichiara di aver ricevuto da me Notaio completa informativa in merito alle questioni legate alla qualificazione giuridica del citato diritto d'uso esclusivo con particolare riferimento al principio reso dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con sentenza n. 28972/2020 in conseguenza del quale tale diritto potrebbe essere non opponibile ai terzi.

Per quanto sopra l'acquirente, pur riservandosi ogni azione volta a far correttamente rivalificare il diritto di uso esclusivo in oggetto atto, rinuncia a qualsiasi azione di risoluzione del presente contratto, di riduzione del prezzo e/o di risarcimento dei danni nei confronti del venditore e suoi aventi causa, essendosi tenuto conto del richiamato principio di diritto nella determinazione del prezzo della presente compravendita.

Art. 5 – Possesso e Detenzione

Il possesso giuridico e la materiale detenzione dell'immobile si trasferiscono da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi.

Art. 6 – Prezzo, Modalità di Pagamento, Mediazione

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è fissato in Euro [•].

Ai fini dell'art. 35, comma 22, D.L. n. 223 del 2006, convertito nella l. n. 248 del 2006, le parti, previamente ammonite ai sensi del D.P.R. 445 del 2000 in ordine alle sanzioni penali per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, dichiarano:

(i) che il prezzo come sopra convenuto viene corrisposto come segue: [•];

(ii) di non essersi/essersi avvalse, per la conclusione del presente contratto, dell'opera di mediazione svolta dall'Agenzia condotta sotto forma di Società denominata [•] con sede in [•] alla Via [•], iscritta presso la C.C.I.A.A. di [•], con il N. [•] di Codice Fiscale e Registro Imprese, il cui legale rappresentante [•], nato a il [•], residente in [•] alla Via [•], risulta iscritto al Ruolo degli agenti di affari in mediazione col n. [•] presso la Camera di Commercio di [•], per la cui mediazione il venditore e l'acquirente hanno rispettivamente sostenuto la spesa di Euro [•] e di Euro, [•] pagata rispettivamente a mezzo assegno circolare emesso dal sig. [•], n. [•] in data [•] tratto sulla Banca [•] e a mezzo assegno circolare emesso dal sig. [•], n. [•] in data [•] tratto sulla Banca [•].

Art. 7 – Ipoteca Legale

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale.

Art. 8 – Garanzie

Il venditore presta la garanzia per vizi ed evizione e dichiara che quanto in oggetto all'art. 1 è trasferito libero da garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da

sequestri, privilegi, oneri, diritti reali o personali di terzi, diritti di prelazione, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli. Tale garanzia è invece esclusa per quanto riguarda l'uso esclusivo di cui al precedente art. 4.

Il venditore presta, infine, ogni più ampia garanzia in ordine alla conformità alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione di tutti gli impianti posti a corredo dell'unità immobiliare in oggetto, nonché delle parti condominiali del fabbricato di cui essa è parte, e all'uopo consegna all'acquirente le relative dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, nonché la documentazione amministrativa/tecnica e i libretti di uso e manutenzione ove previsti.

Il venditore dichiara e garantisce di essere in regola con il pagamento degli oneri condominiali e che non vi sono spese di manutenzione di parti o accessori comuni deliberate e non ancora saldate.

Art. 9 – Urbanistica Ed Edilizia

Ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e urbanistica, la parte alienante dichiara:

- che l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di [•];
- che relativamente a detto immobile non sono state apportate modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto a permesso di costruire, concessione, approvazione, autorizzazione, altro titolo abilitativo edilizio ovvero a pagamento di somme di qualsiasi genere e natura;
- che a tutt'oggi non ha avuto legale conoscenza dell'eventuale adozione di provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere.

Art. 10 – Diritto di Famiglia

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 c.c.:

- Tizio dichiara di essere [•];
- Caio dichiara di essere [•].

Art. 11 – Prestazione Energetica

Con riferimento alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici, il venditore consegna l'attestato di prestazione energetica, che si allega al presente atto sotto la lettera "[•]", dichiarando che non si è verificata nessuna delle condizioni, previste dalla Legge, che possano incidere sulla validità dell'attestato energetico prodotto. La parte acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica.

Art. 12 – Pubblicità

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso i Pubblici Registri Immobiliari.

Art. 13 – Spese

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto, nonché i cui i tributi e le anticipazioni sono a carico dell'acquirente.

Richiesto...

Compravendita di bene con contestuale costituzione del diritto di “uso esclusivo” quale diritto personale di godimento mediante approvazione del regolamento contrattuale di condominio

Repertorio n. [•]

Raccolta n. [•]

**COMPRAVENDITA E APPROVAZIONE REGOLAMENTO
CONTRATTUALE DI CONDOMINIO**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [•] il giorno [•] del mese di [•].

In [•], alla via [•] n. [•], presso [•].

Innanzi a me, Dott. [•], Notaio in [•], con studio ivi alla via [•] n. [•], iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [•]

sono comparsi:

- Tizio [•];
- Caio [•];
- Mevio [•];
- Sempronio [•];

della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO

- che Tizio è pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile sito in [•], via [•], n. [•], composto da [•], confinante con [•], con [•] e con [•], censito al Catasto Fabbricati del detto Comune con i seguenti dati: foglio [•], particella [•], subalterno [•], categoria [•], classe [•], zona censuaria [•], vani [•], superficie catastale [•], rendita catastale Euro [•];
 - che Mevio è pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile [•], (*individuazione e composizione dell'immobile, dati catastali e confini come sopra*);
 - che Sempronio è pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile [•] (*individuazione e composizione dell'immobile, dati catastali e confini come sopra*);
 - che le predette unità immobiliari rispettivamente di proprietà esclusiva di Tizio, Mevio e Sempronio fanno parte del fabbricato condominiale, sito in [•], composto altresì dalle parti comuni di cui all'elaborato planimetrico che si allega sub. [•];
 - che costituisce pertinenza del detto fabbricato condominiale, e dunque parte comune inclusa nell'elaborato planimetrico sopra allegato, l'area, attualmente adibita a parcheggio riportata nel Catasto Fabbricati [•] (*dati catastali e confini come sopra*);
 - che è intenzione delle parti consentire a ciascun proprietario dei tre immobili facenti parte del predetto condominio l'uso individuale (con relativo godimento esclusivo) di parte dell'area adibita a parcheggio, la quale è stata all'uopo suddivisa in tre distinte porzioni, evidenziate con colori [•]; nella planimetria che si allega sub [•].
- Tutto ciò premesso, si stipula e conviene quanto segue

TITOLO I VENDITA

Art. 1 – Consenso e Oggetto

Tizio vende a Caio, che accetta e acquista, il diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'immobile sito in [•], via [•], n. [•], composto da [•], confinante con [•], con [•] e con [•], censito al Catasto Fabbricati del detto Comune con i seguenti dati: foglio [•], particella [•], subalterno [•], categoria [•], classe [•], zona censuaria [•], vani [•], superficie catastale [•], rendita catastale Euro [•].

Art. 2 – Conformità Catastale

Ai sensi e per gli effetti dell'Articolo 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985 n. 52: – si precisa che i dati di identificazione catastale sopra riportati sono quelli riferiti alle planimetrie depositate in Catasto che, in fotocopia, si allegano al presente atto sotto la lettera [•];

– il venditore dichiara (e l'acquirente ne prende atto) che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie allegate sono conformi all'attuale stato di fatto di quanto in oggetto e, in particolare, che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di presentazione di una nuova planimetria sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

– io Notaio attesto di aver verificato, in previsione della presente stipula, la coerenza degli intestatari catastali con le risultanze dei Registri Immobiliari.

Art. 3 – Provenienza

Il venditore dichiara di essere pieno ed esclusivo proprietario del bene oggetto della presente vendita, a lui pervenuto per [•].

Art. 4 – Precisazioni

Il trasferimento di quanto in oggetto è pattuito a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente l'immobile si trova, noto e accettato dall'acquirente, con le relativi accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive se e in quanto esistenti, con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni del fabbricato per legge, titolo o destinazione, e con tutti i patti, condizioni e vincoli risultanti dal titolo di provenienza o ivi richiamati, a cui si rinvia.

Art. 5 – Possesso e Detenzione

Il possesso giuridico e la materiale detenzione dell'immobile si trasferiscono da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi.

Art. 6 – Prezzo, Modalità di Pagamento, Mediazione

Le parti dichiarano che il prezzo della presente vendita è fissato in Euro [•].

Ai fini dell'art. 35, comma 22, D.L. n. 223 del 2006, convertito nella l. n. 248 del 2006, le parti, previamente ammonite ai sensi del D.P.R. 445 del 2000 in ordine alle sanzioni penali per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, dichiarano:

(i) che il prezzo come sopra convenuto viene corrisposto come segue: [•];

(ii) di non essersi/essersi avvalse, per la conclusione del presente contratto, dell'opera

di mediazione svolta dall'Agenzia condotta sotto forma di Società denominata [•] con sede in [•] alla Via [•], iscritta presso la C.C.I.A.A. di [•], con il N. [•] di Codice Fiscale e Registro Imprese, il cui legale rappresentante [•], nato a il [•], residente in [•] alla Via [•], risulta iscritto al Ruolo degli agenti di affari in mediazione col n. [•] presso la Camera di Commercio di [•], per la cui mediazione il venditore e l'acquirente hanno rispettivamente sostenuto la spesa di Euro [•] e di Euro, [•] pagata rispettivamente a mezzo assegno circolare emesso dal sig. [•], n. [•] in data [•] tratto sulla Banca [•] e a mezzo assegno circolare emesso dal sig. [•], n. [•] in data [•] tratto sulla Banca [•].

Art. 7 – Ipoteca Legale

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale.

Art. 8 – Garanzie

Il venditore presta la garanzia per vizi ed evizione e dichiara che quanto in oggetto è trasferito libero da garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri, diritti reali o personali di terzi, diritti di prelazione, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Il venditore presta, infine, ogni più ampia garanzia in ordine alla conformità alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca della loro realizzazione di tutti gli impianti posti a corredo dell'unità immobiliare in oggetto, nonché delle parti condominiali del fabbricato di cui essa è parte, e all'uopo consegna all'acquirente le relative dichiarazioni di conformità e/o rispondenza, nonché la documentazione amministrativa/tecnica e i libretti di uso e manutenzione ove previsti.

Il venditore dichiara e garantisce di essere in regola con il pagamento degli oneri condominiali e che non vi sono spese di manutenzione di parti o accessori comuni deliberate e non ancora saldate.

Art. 9 – Urbanistica Ed Edilizia

Ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia e urbanistica, la parte alienante dichiara:

- che l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di [•];
- che relativamente a detto immobile non sono state apportate modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto a permesso di costruire, concessione, approvazione, autorizzazione, altro titolo abilitativo edilizio ovvero a pagamento di somme di qualsiasi genere e natura;
- che a tutt'oggi non ha avuto legale conoscenza dell'eventuale adozione di provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere.

Art. 10 – Diritto di Famiglia

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 c.c.:

- Tizio dichiara di essere [•];
- Caio dichiara di essere [•].

Art. 11 – Prestazione Energetica

Con riferimento alla normativa in materia di rendimento energetico degli edifici, il

venditore consegna l'attestato di prestazione energetica, che si allega al presente atto sotto la lettera "[•]", dichiarando che non si è verificata nessuna delle condizioni, previste dalla Legge, che possano incidere sulla validità dell'attestato energetico prodotto. La parte acquirente dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica.

Art. 12 – Pubblicità

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso i Pubblici Registri Immobiliari.

TITOLO II

APPROVAZIONE REGOLAMENTO CONTRATTUALE DI CONDOMINIO

Art. 13 – Consenso e oggetto

Caio, Mevio e Sempronio convengono di approvare il regolamento contrattuale del condominio di cui sopra, regolamento composto da numero [•] articoli, che si allega sub [•], e avente il seguente tenore letterale:

«ART. 1 – USO ESCLUSIVO

Caio, Mevio e Sempronio prestano reciproco consenso all'utilizzo individuale (con conseguente godimento esclusivo) delle porzioni di area di seguito descritte e meglio raffigurate nella planimetria allegata sotto la lettera [•]:

- a favore del proprietario dell'immobile [•], l'area evidenziata in colore [•] nella suddetta planimetria;
- a favore del proprietario dell'immobile [•], l'area evidenziata in colore [•] nella suddetta planimetria;
- a favore del proprietario dell'immobile [•], l'area evidenziata in colore [•] nella suddetta planimetria.

Anche in deroga all'art. 1102 c.c., è obbligo dei condomini:

- a) rispettare gli altrui diritti di uso individuale, evitando ogni molestia di fatto e di diritto che possa pregiudicare il pacifico godimento di ciascun assegnatario;
- b) consentire che i diritti di uso individuale come sopra costituiti, di natura obbligatoria, vengano esercitati anche dagli eredi e dagli aventi causa di ciascuno degli assegnatari;
- c) far accettare la presente convenzione anche ai propri aventi causa a titolo particolare, inserendo apposita clausola negli atti di alienazione delle unità immobiliari in condominio;
- d) sostenere, ciascuno di essi, tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria della porzione di area comune rispettivamente assegnata in uso individuale.

La presente assegnazione ha efficacia esclusivamente obbligatoria, e non costituisce diritti di natura reale sulle porzioni assegnate in uso individuale, conseguentemente ciascun assegnatario, vantando un semplice diritto personale di godimento, avrà la mera detenzione della porzione di area di propria competenza, permanendo comune il possesso giuridico dell'area considerata nel suo insieme.

«ART. [•]

...(segue tenore letterale dei singoli articoli del regolamento contrattuale di condominio)».

Art. 14 – Effetti

Il regolamento contrattuale di condominio come sopra approvato è opponibile agli eredi e agli aventi causa dei condomini se ed in quanto specificamente riportato e accettato, anche eventualmente mediante *relatio*, nei successivi rogiti aventi ad oggetto il trasferimento dell'unità immobiliare condominiale, nonché fatti eventualmente salvi gli effetti di cui all'art. 1107 c.c. ove applicabile.

TITOLO III

DISPOSIZIONI COMUNI

Art. 15 – Spese

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto, nonché i cui i tributi e le anticipazioni sono a carico dell'acquirente.

Richiesto...

Costituzione di servitù su area condominiale

Repertorio n. [•]

Raccolta n. [•]

COSTITUZIONE DI SERVITÙ

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [•] il giorno [•] del mese di [•].

In [•], alla via [•] n. [•], presso [•].

Innanzi a me, Dott. [•], Notaio in [•], con studio ivi alla via [•] n. [•], iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [•]

sono comparsi:

- Tizio [•];
- Caio [•];
- Mevio [•];

della cui identità personale io Notaio sono certo.

PREMESSO

– che Tizio è pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile sito in [•], via [•], n. [•], composto da [•], confinante con [•], con [•] e con [•], censito al Catasto Fabbricati del detto Comune con i seguenti dati: foglio [•], particella [•], subalterno [•], categoria [•], classe [•], zona censuaria [•], vani [•], superficie catastale [•], rendita catastale Euro [•];

– che Mevio è pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile [•], (*individuazione e composizione dell'immobile, dati catastali e confini come sopra*);

– che Sempronio è pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile [•] (*individuazione e composizione dell'immobile, dati catastali e confini come sopra*);

– che le predette unità immobiliari rispettivamente di proprietà esclusiva di Tizio, Mevio e Sempronio fanno parte del fabbricato condominiale, sito in [•], composto altresì

dalle parti comuni di cui all'elaborato planimetrico che si allega sub. [•];

- che costituisce pertinenza del detto fabbricato condominiale, e dunque parte comune inclusa nell'elaborato planimetrico sopra allegato, l'area, attualmente adibita a parcheggio riportata nel Catasto Fabbricati [•] (*dati catastali e confini come sopra*);
- che costituisce pertinenza del detto fabbricato condominiale l'area, attualmente adibita a giardino comune, confinante con [•], con [•] e con [•], riportata nel Catasto Terreni [•] del detto Comune al foglio [•], particella [•], qualità [•], natura [•], superficie [•], R.A. Euro [•], R.D. Euro [•] attualmente in titolarità dei costituiti nelle seguenti quote [•];
- che è intenzione delle parti consentire, mediante la costituzione di servitù, che i proprietari degli immobili condominiali sopra descritti abbiano il diritto di godere ciascuno, in via esclusiva, di una della tre porzioni dell'area condominiale destinata a giardino, rispettivamente evidenziate con colore [•], con colore [•] e con colore [•] nella planimetria che si allega sub [•], porzioni.

Tutto ciò premesso, si stipula e conviene quanto segue.

Art. 1 – Consenso e Oggetto

Ai sensi degli artt. 1027 E Ss. C.C., Tizio, Caio e Mevio convengono di costituire le seguenti servitù prediali a carico del cortile condominiale adibito a giardino di loro comproprietà, identificato in premessa (fondo servente), e a favore dei rispettivi immobili, identificati in premessa (fondi dominanti), dagli stessi detenuti in piena e esclusiva proprietà:

* a favore dell'immobile di proprietà esclusiva di Tizio che accetta, servitù perpetua avente ad oggetto il godimento da esercitare nelle seguenti modalità [•] della porzione di area condominiale adibita a giardino evidenziata con colore [•] nella planimetria sopra allegata.

* a favore dell'immobile di proprietà esclusiva di Caio che accetta, servitù perpetua avente ad oggetto il godimento da esercitare nelle seguenti modalità [•] della porzione di area condominiale adibita a giardino evidenziata con colore [•] nella planimetria sopra allegata;

* a favore dell'immobile di proprietà esclusiva di Sempronio che accetta, servitù perpetua avente ad oggetto il godimento da esercitare nelle seguenti modalità [•] della porzione di area condominiale adibita a giardino evidenziata con colore [•] nella planimetria sopra allegata.

In relazione a ciascuna delle servitù come sopra costituite, si precisa che:

- la particolare "*utilitas*" del fondo dominante è rappresentata dalla maggiore accessibilità ed amenità dello stesso attraverso l'esercizio delle seguenti facoltà da parte del proprietario del fondo dominante: accesso, parcheggio di auto, moto e cicli, collocazione di tende, coperture, piante e fiori, delimitazione visibile dell'area;
- gli altri comproprietari del fondo servente potranno continuare a fare ogni e qualsiasi uso del fondo che non confligga con l'*utilitas* concessa.

Ciascun titolare del fondo dominante si obbliga a mantenere inalterata l'attuale destinazione dell'area condominiale oggetto della servitù;

Art. 2 – Provenienza

Quanto in oggetto è pervenuto ai costituenti di servitù in forza di [●].

Art. 3 – Precisazioni

Le parti dichiarano di conoscere lo stato di fatto e di diritto in cui il fondo servente attualmente si trova, noto e accettato con relativi accessori, accessioni e pertinenze, servitù attive e passive se e in quanto esistenti e con tutti i patti, condizioni e vincoli risultanti dal titolo di provenienza o ivi richiamati, a cui si rinvia.

Art. 4 – Possesso e Detenzione

Il possesso giuridico e la materiale detenzione si trasferiscono da oggi per tutti gli effetti utili e onerosi.

Art. 5 – Prezzo, Modalità di Pagamento, Mediazione

Ai fini dell'art. 35, comma 22, D.L. n. 223 del 2006, convertito nella l. n. 248 del 2006, le parti, previamente ammonite ai sensi del D.P.R. 445 del 2000 in ordine alle sanzioni penali per le ipotesi di falsità in atto e dichiarazioni mendaci, dichiarano:

- (i) che, trattandosi di costituzione di servitù contestuali tra i medesimi soggetti, non vi è stato alcun pagamento di corrispettivo in denaro;
- (ii) di non essersi avvalse, per la costituzione delle suddette servitù, dell'opera di un mediatore.

I costituiti dichiarano altresì che il valore delle servitù come sopra costituite ascende a complessivi Euro [●] ovvero a Euro [●] ciascuna.

Art. 6 – Garanzie

I costituenti prestano le garanzie per vizi ed evizione e dichiarano che quanto in oggetto è libero da garanzie reali, vincoli derivanti da pignoramenti o da sequestri, privilegi, oneri, diritti reali o personali di terzi, diritti di prelazione, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli.

Art. 7 – Ipoteca Legale

Tizio, Caio e Mevio rinunciano a ogni eventuale diritto di ipoteca legale possa loro spettare in forza del presente atto.

Art. 8 – Diritto di Famiglia

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 c.c.:

- Tizio dichiara di essere [●];
- Caio dichiara di essere [●];
- Mevio dichiara di essere [●];

Art. 9 – Pubblicità

Le parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso i Pubblici Registri Immobiliari.

Art. 10 – Spese

Le spese e competenze inerenti e conseguenti al presente atto, nonché i cui i tributi e le anticipazioni sono a carico dell'acquirente.

Richiesto...

TRASFORMAZIONE ATIPICA DA SOCIETÀ AD IMPRESA INDIVIDUALE

Accade di frequente che, per la morte, l'esclusione, il recesso di alcuni soci o per effetto di una cessione di quote sociali, la compagine sociale si riduca ad un solo socio, il quale può decidere di sciogliere la società, ricostituire la pluralità dei soci oppure proseguire la medesima attività d'impresa in forma individuale. Quest'ultima ipotesi consente di evitare la fase di liquidazione e conservare i beni aziendali, le licenze, i contratti in capo al medesimo soggetto, ottenendo i vantaggi fiscali legati alla continuità della posizione giuridica.

Nelle **società di capitali** il procedimento di liquidazione è inderogabile, mentre nelle **società di persone**, a seguito del decorso del semestre senza ricostituire la pluralità dei soci oppure dello scioglimento volontario, la società diventa unipersonale a tempo indeterminato, analogamente ad una società di capitali, con la differenza che per le società di persone è prevista la possibile cancellazione d'Ufficio dal registro delle imprese delle società non più operative. Nelle società di persone l'ostacolo principale per assegnazione dell'intera azienda comprensiva di tutti i rapporti attivi e passivi pendenti in capo al socio superstite è rappresentato dalla necessaria definizione dei rapporti con i terzi ed in particolare dalle passività. Infatti l'art. 2280 c.c. vieta, nelle società in scioglimento, di ripartire tra i soci i beni sociali, finché non siano pagati i creditori della società o non siano accantonate le somme necessarie per pagarli (in tal senso Quesito C.N.N. n. 976/2013). Per le società di persone è infatti possibile stipulare di un atto di scioglimento anticipato senza messa in liquidazione, purché non vi siano attività da realizzare o passività da estinguere, con assegnazione dell'azienda al socio superstite che dichiara di continuare l'attività in forma di impresa individuale. Quanto all'ammissibilità della **trasformazione in impresa individuale** è stata sostenuta sia la tesi positiva (si vedano fra gli altri: Studio C.N.N. n. 545-2014/I, *Trasformazione di società unipersonale in impresa individuale*; Quesito C.N.N. n. 13-2006/I, *Trasformazione di S.r.l. unipersonale in impresa individuale*; Orientamento della commissione tecnico-giuridica composta da Unioncamere e C.N.N., *Trasformazione ai sensi degli artt. 2500-septies ss. c.c.*, del 2 maggio 2019;

massima n. K.A.37 del Comitato Interregionale Dei Consigli Notarili Delle Tre Venezie e Trib. Mantova del 28 marzo 2006) che la tesi negativa (si vedano fra gli altri: Cass. civ., Sez. I, sent., del 14 gennaio 2015, n. 496; App. Torino del 14 luglio 2010; Tribunale di Piacenza, decr. 22 dicembre 2011).

Approfondendo le motivazioni contenute nella citata sentenza della Cassazione del 2015, si osserva che nel caso esaminato in realtà non fu stipulato alcun atto di trasformazione, non furono richiamate né applicate le norme sulla trasformazione eterogenea, ma si trattò di un ordinario atto di scioglimento e cancellazione della società di persone, senza passare per la fase di liquidazione. Dunque, la sentenza non esclude espressamente l'ipotesi della trasformazione. Secondo l'orientamento UnionCamere e C.N.N. del 2 maggio 2019 è iscrivibile nel Registro delle Imprese l'atto di trasformazione di una società unipersonale, tanto di persone quanto di capitali, in impresa individuale, con applicazione analogica della disciplina degli artt. 2500-septies, 2500-octies e 2500-novies c.c. e in particolare del termine di efficacia differita di 60 giorni dall'ultimo degli adempimenti pubblicitari previsti dall'art. 2500, comma 3, c.c., salvo che consti il consenso dei creditori ovvero il pagamento dei creditori che non hanno dato il consenso ai sensi dell'art. 2500-novies c.c. In tal caso la pubblicità al Registro delle Imprese avviene mediante la combinazione di tre adempimenti: (i) domanda di iscrizione della trasformazione in impresa individuale con effetto subordinato e differito al decorso senza opposizioni di creditori del relativo termine; (ii) domanda di cancellazione della società (una volta divenuta efficace la trasformazione); (iii) domanda di iscrizione dell'impresa individuale.

Se si aderisce alla tesi dell'ammissibilità della trasformazione:

- non troverebbero applicazione, in presenza di immobili, le norme in tema di D.L. n. 78/2010, la normativa in materia di menzioni urbanistiche, prestazione energetica e di prelazione legale (tuttavia, un atteggiamento prudente consiglia di inserire comunque le menzioni relative);
- in ogni caso l'art. 2500-bis c.c. prevede la pubblicità sanante;
- quanto al rischio legato all'art. 28 l.n., con diverse sentenze (Cass. civ., Sez. VI, 13 ottobre 2011, n. 21202; Cass. civ., Sez. II, 8 maggio 2015, n. 9425), la Cassazione ha chiarito che la nullità deve essere palese e non la conseguenza di un atteggiamento interpretativo ancora non consolidato.

Riguardo ai **profili fiscali** si segnalano la C.M. n. 54/E/2002 e la R.M. n. 47/E/2006 ove si afferma, sia ai fini delle imposte dirette, sia ai fini dell'imposta di registro, la neutralità fiscale del passaggio dalla società di persone, o di capitali, alla ditta individuale. L'atto di trasformazione in senso tecnico scontrerebbe le imposte di registro, le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa (in presenza di immobili).

Si propone il seguente atto:

1. atto modificativo di società di persone e trasformazione di società in impresa individuale.

Atto modificativo di società di persone e trasformazione di società in impresa individuale

Repertorio n. [•]

Raccolta n. [•]

**ATTO MODIFICATIVO DI SOCIETÀ DI PERSONE
E TRASFORMAZIONE DI SOCIETÀ IN IMPRESA INDIVIDUALE**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno [•] il giorno [•] del mese di [•].

In [•], alla via [•] n. [•], presso [•].

Innanzi a me, Dott. [•], Notaio in [•], con studio ivi alla via [•] n. [•], iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [•]

sono comparsi:

– Tizio [•];

– Caio [•];

cittadini italiani della cui identità personale io Notaio sono certo.

Preliminarmente il sig. Tizio, ai fini del diritto di famiglia, dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale, precisando che la quota di partecipazione societaria di cui al presente atto è bene personale ex art. 178 c.c. e dunque estraneo al regime della comunione legale immediata e tale sarà anche l'azienda gestita dallo stesso in forma di impresa individuale;

PREMESSO

- che Tizio e Caio sono gli unici soci della società: [•];
- che il sig. Caio ha comunicato il recesso ai sensi dell'art. 2285 del c.c.;
- che il sig. Tizio intende continuare l'attività di imprese in forma individuale, utilizzando lo strumento della trasformazione di cui agli artt. 2498 e ss. del c.c.;
- la trasformazione di una società in titolarità individuale d'azienda, ai fini dell'ottenimento della continuità dei rapporti giuridici prevista dall'art. 2498 c.c., ha l'obiettivo di conservare l'integrità dei beni produttivi aziendali e la destinazione degli stessi a servizio dell'impresa, resolvendo altresì le questioni legate all'applicazione dell'art. 2280, comma 1, c.c. in presenza dei debiti aziendali e le possibili conseguenze negative in caso di sopravvenienze attive e passive, con esclusione, in aggiunta, di qualsiasi effetto traslativo dell'azienda ex artt. 2555 e ss. c.c.;
- che alla trasformazione si applicherà il disposto dell'art. 2500-novies c.c., in virtù del quale i creditori, potranno esercitare, nei termini di legge, il loro diritto di opposizione alla trasformazione.

Tutto ciò premesso, si stipula e conviene quanto segue.

Art. 1 – Recesso

I signori Tizio e Caio convengono:

- a) che, a far data da oggi, produce effetti lo scioglimento del rapporto sociale del sig.

Caio dalla Società [•] in virtù della comunicazione di recesso citata nella premessa del presente atto e produttiva, convenzionalmente, di effetti immediati da oggi;

b) che dalla indicata data, pertanto, il signor Caio non fa più parte della compagine sociale.

Ai fini della liquidazione della quota del socio receduto, i signori Tizio e Caio dichiarano di approvare la situazione patrimoniale della Società alla data odierna, che si allega al presente atto sotto la lettera [•], dalla quale risulta che il valore di detta quota ammonta ad Euro [•].

Il relativo importo viene versato al signor Caio, che rilascia quietanza, a mezzo di [•].

Lo stesso signor Caio si dichiara soddisfatto di tutti i diritti da lui vantati in dipendenza della partecipazione sociale, dichiarando di non aver null'altro a pretendere.

Art. 2 – Trasformazione

Il sig. Tizio, quale unico socio superstite della società, determina di trasformarla in titolarità individuale d'azienda, in applicazione dell'art. 2500-septies c.c. e per gli effetti di cui all'art. 2498 c.c.

Applicandosi il disposto dell'art. 2500-novies, la decisione di trasformazione avrà effetto dopo sessanta giorni dall'iscrizione del presente atto presso il Registro delle imprese, in mancanza di opposizione da parte dei creditori sociali.

Il sig. Tizio, subordinatamente all'acquisto di efficacia della decisione di trasformazione ai sensi dell'art. 2500-novies, dichiara altresì di volerne continuare la gestione come impresa individuale, che sarà corrente, senza soluzione di continuità sotto la ditta [•], obbligandosi a iscriversi al Registro Imprese, quale imprenditore individuale, nei termini di legge.

Art. 3 – Adempimenti pubblicitari

Del presente atto sarà attuata la pubblicità d'impresa di cui all'art. 2500, comma 2, c.c.

Ai fini degli adempimenti pubblicitari, si dà atto che, del patrimonio aziendale, fanno parte i seguenti beni:

Immobili: [•]

Veicoli: [•]

Marchi e Brevetti: [•]

Art. 4 – Menzioni

Ai soli fini prudenziali:

– si precisa, relativamente all'immobile di cui sopra, che i dati di identificazione catastale sopra riportati sono quelli riferiti alle planimetrie depositate in Catasto che, in fotocopia, si allegano al presente atto sotto la lettera [•];

– il sig. Tizio, nella qualità di rappresentante della società, dichiara:

* che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie allegate sono conformi all'attuale stato di fatto di quanto in oggetto e, in particolare, che non sussistono difformità rilevanti tali da influire sul calcolo della rendita catastale, e da dar luogo all'obbligo di

presentazione di una nuova planimetria sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale;

* che l'immobile di cui sopra è stato edificato in virtù di [•], che relativamente a detto immobile non sono state apportate modificazioni, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto a permesso di costruire, concessione, approvazione, autorizzazione, altro titolo abilitativo edilizio ovvero a pagamento di somme di qualsiasi genere e natura e che a tutt'oggi non ha avuto legale conoscenza dell'eventuale adozione di provvedimenti sanzionatori urbanistici di alcun genere;

*si allega sotto la lettera [•] in originale l'attestato di prestazione energetica; al riguardo il sig. Tizio dichiara di avere ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica.

Le spese del presente atto sono a carico della società.

Richiesto...



Giappichelli