

Rep. n...

Rec. n...

COMPRAVENDITA

E CESSIONE DEL CONTRATTO

REPUBBLICA ITALIANA

— l'anno... del mese... il giorno...
(tutto in lettere per disteso), in Roma e
nel mio studio alla... (indicazione Cam-
loci),

Interveniva a me Rinaldo Rameni, notaio
iscritto nel Rolo dei Distretti Notarili
Reparti di Roma, Velletri e Anteverchia,
residente in Roma ed alla presenza dei
Testimoni:

- A.A. (nome e cognome, luogo e data di
nascita, domicilio o residenza), il quale mi
dichiara di conoscere la lingua francese;
- B.B. (generalità come sopra),
avanti i requisiti di legge come mi
confermano,

SONO COMParsi

- Tizio... (nome e cognome, luogo e data
di nascita, domicilio o residenza, codice
fiscale), cittadino francese il quale mi
dichiara, a mezzo dell'interprete costituito
interprete, di non conoscere la lingua
italiana ma solo quella francese, lingua
che me notaio non conosce; —

• Caio... (generalità come sopra); —

• Calpurnio... (generalità come sopra); —

• Lucio... (generalità come sopra). —

Interviene allora:

• C. C. (generalità), quale interprete di
Tizio, scelto dalle parti. Lo stesso, richiamato
nell'importanza del ruolo che è chiamato
a svolgere, presta giuramento, innanzi a
me notaio, di adempiere fedelmente
il suo ufficio.

— D'ora in avanti ogni dichiarazione
vera e ricevuta da Tizio si intende
effettuata a mezzo dell'interprete. —

— Dell'identità personale dei componenti
io notaio sono certo.

— Gli stessi, ai sensi dell'art. 2659 c.c.,
preliminariamente dichiarano:

• Tizio, di essere...; —

• Caio, di essere...; —

• Calpurnio, di essere... —

... adempimento corrisponde.

— Preciso quanto innanzi, i comparanti.
— PREMETTONO

1) che Tizio è proprietario dei seguenti beni immobili:

a) appartamento nro in data alla ...,
confine con ..., con ... e con ...,
avuto in Colato Fabbricati di detto Comune,
con interiore conforme alle risultanze dei
Registri Immobiliari, foglio ..., particella ...,
subalterno ..., z/c ..., categoria ..., classe ...,
consistenza vani ..., superficie mq ..., Rendita
euro ...;

b) box auto nro in Napoli alla ..., confine
con ..., con ... e con ...,
avuto in Colato Fabbricati di detto Comune,
con interiore conforme alle risultanze
dei Registri Immobiliari, foglio ..., particella ...,
subalterno ..., categoria ..., classe ..., consistenza
mq ..., superficie mq ..., Rendite euro ...;

2) che i predetti beni sono pervenuti a Tizio
in virtù dei seguenti titoli:

- atto e rogito del notaio ... di ... in data ...,
rogito in ..., il ... al n. ... e tutto in ..., il ...,
di nn. ..., con il quale ...;
- ... (così fino a coprire il ventennio); —

3) che in data ... con atto e rogito del
notaio ... di ..., rogito in ... il ... al n. ...
e tutto in ..., il ..., di nn. ..., Tizio ha
(15)

Stipulato un contratto di vendita con
riserva di proprietà a favore di Luciano,
avente ad oggetto un Tenuto sito in
alla ..., e precisamente:

- Tenuto dell'estensione di ..., confinante
con ..., con ... e con ...
censito in detto Tenuto di detto Comune,
foglio ..., particella ..., qualità ...,
area ..., Rendite agrarie ..., Rendite
domiciliari ...;

Detto bene rivisto pervenuto a Luciano
in forza dei seguenti titoli: ... (come
sopra fino e coprire il ventennio), —

4) che Tizio è debitore di Calpurnio per la
somma di euro ... (-) in forza di ...;

5) che è intenzione di Tizio, ed estinzione
del suddetto debito:

- Addegnare, ai sensi dell'art. 1268 c.c., e cioè
il pagamento dell'importo di euro 100.000 (-)
a favore di Calpurnio;

- quale diversa prestazione, ⁽⁶⁾ mantenere la propria
integrale posizione contrattuale e Calpurnio,
ai sensi e per gli effetti degli artt. 1406
e ss. c.c., il quale sosterrà nella
posizione contrattuale di parte acquirente,
e si troverà obbligato nei confronti del
contraente ceduto Luciano al pagamento
della residua parte del prezzo pattuito per

... dell'azienda, in ogni caso

la compraventa dell' " del Tenaro, ovvero
euro 20.000 (-), mediante la consegna
della rete rendine nel rispetto della
liberazione di pagamento infra descritte; —

6) che è intenzione di Colporario liberare
Tizio del suo debito.

— Premesso quanto sopra, i componenti
CONVENGONO —

— PRIMO LOGO - COMPRAVENDITA —

— Articolo 1 - CONSENSO ED OGGETTO —
— Tizio —

VENDE E TRASFERISCE
a Coio, che accetta e acquista, il diritto
di piena proprietà dei seguenti beni immobili:
• appostamento in latine alla ...;
• box auto in Napoli alla ..., entrambi
meglio descritti al punto 1) delle premesse,
cui le parti fanno rinvio.

— Articolo 2 - PRECISIONI —

— Nella presente vendita sono compresi
tutti i accessori diritti, accessori, accessori,
pertinenze, servitù attive e passive, nonché
i proporzionali diritti sulle parti comuni
degli edifici ai sensi dell'art. 1117 c.c., del
regolamento di condominio e dei Titoli di

prosciutto.

— Oggetto di vendita è trasferibile e corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte acquirente, la quale dichiara di averne preso visione.

— Articolo 3 - Prezzo —

— Il prezzo della presente vendita è convenuto da Tizio e Caio in complessivi euro 200.000 (-) di cui euro ... (-) per l'appartamento in Latina, ed euro ... (-) per il box auto in Napoli, e viene così repartito:

- euro 200.000 (-) vengono corrisposti mediante numero uno assegno circolare non trasferibile, di pari importo, emesso dalla Banca ... in data ..., all'ordine di Tizio, recante il n. ...

- euro 100.000 (-) mediante delegazione di cui infra.

A Tal fine, Tizio delega, ai sensi dell'art. 1268 c.c., Caio, che accetta, di pagare a Colpurnio la somma di euro 100.000 (-) entro il termine di ..., con le seguenti modalità:

Caio, in esecuzione dell'incarico ricevuto da Tizio, si obbliga a pagare a Colpurnio, che accetta, la somma di euro 100.000 (-) nelle modalità di cui sopra. Il pagamento

... attenzione massima

di detto importo estinguerà totalmente il
credito di Tizio nei confronti di Caio, e
⁽¹²⁾ specialmente il credito di Calpurnio nei
confronti di Tizio.

Ai sensi dell'art. 1268 c.c., Calpurnio
dichiara espressamente di liberare
Tizio, sua che ciò comporta novazione.

— Articolo 4 - ADEMPIMENTI D.L. 223/2006 —

— Tizio e Caio, ai sensi del D.L.
223/2006, nei limiti delle sanzioni per le
ipotesi di mancata, quale dichiarazione ⁽¹³⁾
di atto di notorietà, dichiarano: —

- che il corrispettivo della presente vendita
è stato pagato secondo le modalità sopra
indicate all'articolo che precede; —
- di non essersi avvalsi dell'opera di
 alcun mediatore.

— SECONDO LUOGO - ESSENZE DEL CONTRATTO —

— Articolo 5 - CONSENSO E OGGETTO —

— Tizio ⁽¹⁴⁾ ad estinzione del debito di
venti euro (20.000) ⁽¹⁵⁾ e quale diversa prestazione
ex art. 1197 c.c.,

CEDE

a Calpurnio, che accetta ed acquista, la
totalità dell'intera propria posizione
contrattuale nascente dal contratto di
vendita con riserva della proprietà e agito

del notaio di... in data... reg. to in...
il... e tutto in... il... o no...
avute ad oggetto il Tenace nro in...
alla... meglio descritto, con indicazione
dei confini e dei dati catastali, al punto
3) della premessa, cui le parti fanno rinvio.

— dovendo, quale contraente ceduto,
si rinunciare per gli effetti dell'art. 1406 c.c.,
presso il suo consenso al presente atto di
cessione.

(10) Tizio e Calpurnio, si rinunci del d.l.
223/2006, rese esatte nelle sanzioni per le
ipotesi di mancata, e titolo di dichiarazione
costitutiva di atto di notorietà, dichiarano:
- che non vi è stato il pagamento di —
alcun corrispettivo per la presente cessione;
- di non essersi avvalsi dell'opera di —
alcun mediatore.

— Articolo 6 - EFFETTI —

— Per effetto della presente cessione
Calpurnio subentra nella posizione contrattuale
di acquirente, acquistando tutti i diritti e
gli obblighi inerenti del contratto adito.
— In particolare, Calpurnio subentra
nell'obbligazione da prezzo nei confronti
di dovendo dell'ammontare di euro

notarizato in presenza

20.000 (-) da eseguirsi mediante pagamento
di numero dieci rate mensili di cui —
2.000 (-) ciascuna, con scadenza . . . , e —
l'ultima con scadenza il . . .

— Per effetto della presente convenzione, il
trasferimento della proprietà del Tenere
n° in . . . alla . . . oggetto del contratto
ceduto, avverrà in favore di Colpusio al
momento, "pagamento dell'ultima rate del
punto" come sopra indicato e che sarà
oggetto"

— Ai sensi dell'art. 1408 c.c., Tizio⁽¹¹⁾ è
liberato delle sue obbligazioni nei confronti
di Luciano dal momento della presente
Stipula.

— Ai sensi dell'art. 1409 c.c., Luciano
può opporre a Colpusio tutte le eccezioni
derivanti dal contratto, ma non quelle
fondate su altri rapporti col cedente Tizio.⁽¹²⁾

— Tizio⁽¹³⁾ ai sensi dell'art. 1410 c.c.,
garantisce la validità e l'efficacia del
contratto ceduto, ma non risponde
dell'adempimento del contratto stesso, né
della solvibilità di Colpusio.

— TERZO LOGO - ATTI RELATIVI AI TRASFERIMENTI —

IMMOBILIARI

— Articolo 7 - MENZIONI URBANISTICHE —

— Titio, ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 2001 n. 380, dichiara che l'appartamento in dotina alla ... è stato edificato in forza di permesso di costruire rilasciato dal Comune di dotina in data ... prot. n. ..., e che successivamente non sono intervenute ulteriori modifiche.

— Titio dichiara, altresì, che il box auto nro in Napoli alla ... è stato realizzato in virtù di SCIA presentata al Comune di Napoli in data ... prot. n. ...

— In argomento, Coio dichiara di destinare detto immobile a pertinenza dell'unità immobiliare di sua proprietà nro nel medesimo Comune di Napoli, e precisamente ... (segue descrizione ed indicazione dei dati contestuali).

— Relativamente al Tenuto oggetto del contratto ceduto [Titio]⁽¹⁴⁾, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 2001 n. 380, critica il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di ... in data ... prot. n. ..., contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area in oggetto e dichiara che lo stesso conserva integrità, non essendo intervenute modifiche agli strumenti urbanistici.

... notazioni, uspiet

— Detto certificato si allega al presente
atto sotto la lettera "..." —

— Articolo 9 - CONFORMITA' CATASTALE —

— Si è atto che i dati di identificazione
catastale relativi all'appartamento in
latino ed al box auto in Napoli sono
quelli in contesto riferiti rispettivamente
alle planimetrie depositate in data...
prot. n..., e alle planimetrie depositate
in data... prot. n...; dette planimetrie
si allegano, in unica fascicolazione, sotto
la lett. "..." —

— Tizio, ai sensi dell'art. 29 comma
1-bis della L. 1985/52, attesta la conformità
delle planimetrie e dei dati catastali allo
stato di fatto dei capi in oggetto, nelle
forme delle disposizioni vigenti in materia
catastale. —

— Articolo 10 - PRESTAZIONE ENERGETICA —

— Così si è atto di aver ricevuto,
relativamente all'appartamento nro in
latino, le informazioni e la documentazione,
comprensive dell'attestato di prestazione
energetica rilasciato da... in data..., in
ordine alla attestazione della prestazione
energetica di detto appartamento; detto
attestato si allega al presente atto nro "...".

... notazioni espressive

Articolo 11 - PLESSO

— Plessus giuridico e materiale —
— Plessus dei beni oggetto di compravendita
di cui il primo luogo del presente atto
non trasferiti e loro non da oggi. —

— Quanto al secondo luogo, il materiale
plessus del Tenens oggetto del contratto
adesso viene trasferito non da oggi, mentre
il plessus giuridico sarà trasferito a
Colpurnio al pagamento dell'ultima
rata del prezzo come sopra indicato. —

Articolo 12 - GARANZIE

— Tizio presta a Caio ed a Colpurnio ⁽¹⁴⁾
le garanzie di legge e dichiara che quanto
in oggetto è libero da pesi, vincoli,
trasmissioni e iscrizioni pregiudizievoli, ⁽¹⁵⁾
diritti di Terzi ed esclusione della riserva
di proprietà sul Tenens. —

— Caio si dichiara edotto del fatto
che l'appartamento in dotto è inserito
in un fabbricato condominiale. —

— Quanto ai rapporti interni le parti
convergono. —

— Quanto ai rapporti esterni, le
parti prendano atto del disposto dell'art.
63 della disp. att. c.c. —

— Caio dà atto di aver ricevuto il
replemento condominiale e dichiara
di conoscere il contenuto. —

— Articolo 13 - PROVENIENZA —

— de parte dichiarano che quanto in
oggetto è pervenuto ⁽¹⁰⁾ a Tizio in virtù dei
titoli di provenienza indicati in processo,
cui si rinuncia.

— Articolo 14 - IPOTECA LEGALE —

— Quanto al primo luogo, Tizio
rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale
di cui all'art. 2814 c.c.

— Relativamente al secondo luogo, ove
occorresse per Tizio ⁽¹¹⁾ rinunciare ad ogni
eventuale diritto di ipoteca legale di cui
all'art. 2814 c.c.

— Articolo 15 - SPESE —

— Adesso e avanti di... le spese del
primo luogo e conseguenziali.

... (così per le spese del contratto). —

- (1) Dile: "Bell'i". Due parole cancellate. —
- (2) Abbe: "relittive". —
- (3) Dile: "moncus". Una parola cancellata. —
- (4) Dile ha "cane" ed "oggetto". Sette parole cancellate. —
- (5) Dile: "Fizio". Abbe: "Cario". Una parola cancellata. —
- (6) Abbe: "Cario in fute". —
- (7) Dile: "parielmente". Una parola cancellata. —
- (8) Dile: "Fizio". Abbe: "Cario". Una parola cancellata. —
- (9) Abbe: "giunta de leppiane di cui sopra". —
- (10) "Cario in luogo di "Fizio". Una parola cancellata. —
- (11) Dile: "Fizio". Abbe: "Cario". Una parola cancellata. —
- (12) Dile: "Fizio". Abbe: "Cario". Una parola cancellata. —
- (13) "Cario in luogo di "Fizio". Una parola cancellata. —
- (14) Dile: "Fizio". Abbe: "Cario". Una parola cancellata. —
- (15) Dile: "ed a Colpusio". Tre parole cancellate. —
- (16) Abbe: "Cario presta a Colpusio le gerarchie di legge e dichiara che nel tenendo in oggetto non vi sono per, vincoli e". —
- (17) Dile: "Fizio". Abbe: "Cario". Una parola cancellata. —
- (18) Abbe: "rispettivamente a Cario e". —

Sono diritto posti le per un Totale di
ventidue parole cancellate. —

E richiuto, io notaio ho ricevuto il presente atto,
cento di uno foglio quanto all' originale in
lingua Italiana no otto fogli per quindici
pagine, e no ... fogli per ... pagine quanto alla
traduzione in lingua francese a cura
dell' interprete e quindi per complessivi ...
fogli e ... pagine.

Del presente atto è stata data lettura da
me notaio quanto all' originale e dell' interprete
quanto alla traduzione, verbalmente e
quanto allegato e alla presenza dei
Testimoni, ai convenuti che lo
approvano e con i Testi, l' interprete e
me notaio lo sottoscrivono alle ore ...

... (sottoscrizione Tizio) _____
... (sottoscrizione Caio) _____
... (sottoscrizione Calpurnio) _____
... (sottoscrizione Lucio) _____
... (sottoscrizione interprete) _____
... (sottoscrizione primo Teste) _____
... (sottoscrizione secondo Teste) _____

Randa Randa notaio (sigillo) _____

... (segue Traduzione in lingua francese
a cura dell' interprete debitamente
sottoscritta ai sensi del combinato
disposto degli artt. 55 e 51 l. n.)

MOTIVAZIONE

ASPETTI FORMALI

Il componente Tizio è cittadino francese, pertanto, bisogna intervenire sulle formalità da osservare e prescrivere:

- Legittimazione: ai sensi della normativa europea alla costituzione dello Stato membro in "aggiunta" una costituzione europea che vieta le discriminazioni;
- Legge applicabile: italiana;
- Lingua: il componente conosce solo la lingua francese, pertanto, nel presupposto che il notaio non conosce la lingua straniera, trova applicazione l'art. 55 l.n. Dunque, all'atto devono intervenire:
 - due Testimoni, uno dei quali conosce la lingua straniera;
 - un interprete scelto dalle parti.

ASPETTI SOSTANZIALI

1) COMPRAVENDITA

L'appartamento in dotina è inserito in un complesso condominiale, il cui regolamento di condominio contiene un generico divieto.

Dalla Francia, però, emerge che il comportamento consolidato dei condomini

Utilizzare il cortile come parcheggio.
Pertanto, la previsione contenuta nel regolamento
non sembrerebbe limitare o escludere la
possibilità di parcheggio.

Il box auto è sottoposto alla disciplina
della c.d. legge Tognoli, che vieta la
discussione separata del parcheggio, salvo
non vi sia contestuale dichiarazione
dell'acquirente di pertinenza.

Il prezzo convenuto per la vendita
viene corrisposto:

- in parte mediante assegno circolare
da Luis direttamente a Tizio;
- in parte mediante delegazione.

Attraverso l'istituto della delegazione è
possibile dare attuazione alla volontà
delle parti di estinguere il debito che
Tizio ha nei confronti di Calpurnio, il
quale, ai sensi dell'art. 1268 c.c., libera
Tizio dal debito.

Luis, quale delegato, si dirige nei confronti
di Calpurnio e in adempimento, quale
diversa prestazione, cede al medesimo
Calpurnio la sua posizione contrattuale
di parte acquirente.

2) CESSIONE DEL CONTRATTO

Lois cede la propria intera posizione contrattuale di parte acquirente di una vendita con riserva di proprietà.

La vendita con riserva di proprietà ~~non~~ è una vendita ad effetti obbligatori immediati ed effetti reali differenti, pertanto, Lois non è ancora proprietario del bene oggetto medesimo del contratto adito. Infatti, la proprietà del Tenaro sarà trasferita solo al pagamento dell'ultima rata di prezzo. Detta obbligazione di pagamento grava sul contraente acquirante (Alfano). ~~Detto~~ ~~manente in cui il presente atto giur~~ ~~e emanato del~~

3) OSSERVAZIONI

Quanto all'aspetto di preclusione energetica, la problematica risiede nel fatto che il certificato digitale collegato alla firma risulta scaduto al momento della verifica. Tuttavia, al fine di superare la problematica, si è ritenuto sufficiente porre in essere che lo stesso fosse valido al momento della sottoscrizione del documento, così come previsto dall'art. 24 del D. Lgs. 92/2005.

PARTI TEORICA

1) CIRCOLAZIONE DEI BOX TOGNOLI

La normativa di riferimento è rappresentata dal ~~D.L. 2012 n. 5~~ della legge 1989 n. 122 così come modificata in maniera sostanziale, quanto alla circolazione del bene, dal D.L. 2012 n. 5.

La nuova disciplina ha introdotto una distinzione nel regime circolatorio dei parcheggi Tognoli differenziando tra parcheggi su proprietà privata e parcheggi dedicati in diritto di superficie su area comune.

Prima di detta modifica, i parcheggi dedicati ai sensi della c.d. legge Tognoli ~~non~~ non potevano essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale erano legati da vincolo pertinenziale, pena nullità dell'atto di cessione.

L'attuale punto comma dell'art. 9 della legge Tognoli prevede che la proprietà dei parcheggi possa essere trasferita, con distinzione tra le due tipologie di parcheggio.

I parcheggi dedicati su area privata possono essere alienati separatamente ed autonomamente solo ove vi sia la contestuale destinazione del parcheggio

trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare ente ed meteorismo comune. L'assenza della contestuale destinazione genera la c.d. nullità virtuale di cui all' art. 1418 c.c.

Per ciò che riguarda la circolazione dei parcheggi realizzati su area comunale, la norma prevede un divieto di circolazione rispetto del parcheggio, a pena di nullità. Tuttavia la stessa norma prevede una importante eccezione per la quale è consentito derogare in caso di espresa previsione contenuta nella convenzione stipulata con il comune, ovvero quando quest'ultimo abbia autorizzato l'atto di cessione.

2) ESSSENZA DEL CONTRATTO

La essenza del contratto è l'istituto previsto dall'art. 1406 c.c. attraverso il quale vi è una restituzione reciproca all'interno di un rapporto contrattuale.

Parte della dottrina sostiene che la essenza del contratto abbia struttura bilaterale, rilevando solo i consensi del cedente e del cessionario, in quanto il consenso del contraente ceduto sarebbe solo una condicio iuris di efficacia che non rilevante ai fini del perfezionamento della cessione.

La tesi prevalente, invece, sostiene la struttura trilaterale del negozio in quanto dove sono necessarie le manifestazioni di volontà di tutti gli interessati.

La cessione del contratto, inoltre, può essere onerosa o gratuita.

Oggetto della cessione è l'intera posizione contrattuale composta dalle situazioni giuridiche attive e passive.

La cessione del contratto, poi, deve rivestire la stessa forma del contratto ceduto, in aderenza al principio di simmetria delle forme.

L'art. 1406 c.c. prevede che può essere oggetto di cessione solo un contratto con prestazioni corrispettive non ancora eseguite. Non sembrano sorgere problemi.

particolari per i contratti ad effetti
obbligatori.

Per la Terza prevalente è ben possibile
la cessione anche in presenza di un
contratto in cui sia stata eseguita una
adempimento delle prestazioni, poiché la
posizione attiva o passiva di un contratto
~~non~~ non si esaurisce, ma comprende
ben più di un credito o di un debito, bensì
tutte le altre di diritti potestativi, di
aspettative, nonché le azioni, nel pieno
processuale, che competono ad un soggetto
quando è parte di un contratto.

3) REGOLAMENTO CONDOMINIALE NELLA PRASSI NOTARILE

Al rinvio dell'art. 1132 c.c., il regolamento di condominio detta le norme circa l'uso delle cose comuni di cui all'art. 1117 c.c., e ancora nella ripartizione delle spese e nell'amministrazione.

Nella prassi notariale, in caso di vendita di immobili di nuova costruzione, il costruttore predisporre un regolamento condominiale, contenente, tra l'altro, quanto sopra indicato.

Inoltre, detto regolamento viene allegato all'atto di acquisto e trascritto.

Attraverso il regolamento di condominio - di tipo contrattuale - è possibile prevedere eventuali limitazioni o concessioni di diritti a favore di alcuni dei condomini.

Infine, precisare che, ai sensi dell'art. 82 delle disp. att. c.c., il regolamento di condominio non può derogare alle disposizioni relative alle spese di cui ai precedenti articoli 63, 66, 67 e 69.