

---

---

## Atto n. 12

---

---

### Costituzione di servitù (1) [v. art. 1027 c.c.]

Tra i sottoscritti sigg.:

- Tizio, nato a ..... il ..... e residente anche fiscalmente in ..... alla via ..... n. ...., Codice Fiscale ....., che dichiara di esse celibe;
  - Caio, nato a ..... il ..... e residente anche fiscalmente in ..... alla via ..... n. ...., Codice Fiscale ....., che dichiara di essere celibe;
- si conviene e si stipula quanto segue:

#### PREMESSO CHE

- il sig. Tizio è proprietario del fondo rustico sito in ..... località ..... (*descrizione, confini e dati catastali*);
- tale fondo risulta assolutamente intercluso per cui non ha alcuna possibilità di accesso alla via principale, Statale n. ....;
- il sig. Caio è proprietario di un fondo rustico contiguo al precedente, sito anch'esso in ..... località ..... (*descrizione, confini e dati catastali*);
- il fondo di proprietà del sig. Caio è confinante su due lati con la Statale n. ...., sopra menzionata.

Tanto premesso le parti addivengono alla stipula del seguente atto:

**Art. 1)** Il sig. Caio concede in godimento al sig. Tizio, che accetta, il diritto di passaggio sul fondo di sua proprietà, sopra descritto, sulla strada che già risulta segnata sul fondo e che, nella planimetria che si allega sotto la lettera A, è evidenziata in rosso. Ad esatta identificazione di quanto promesso in vendita e della sua consistenza e confinazione le parti fanno espresso riferimento alla planimetria catastale che, controfirmata dall'acquirente, si allega alla presente sotto la lettera «.....» e che parte acquirente dichiara essere conforme allo stato di fatto dell'immobile (2).

**Art. 2)** Tale servitù di passaggio potrà essere esercitata sia a piedi che con auto-mezzi ed animali.

**Art. 3)** Il sig. Tizio si impegna a versare a titolo di corrispettivo per tale godimento, al sig. Caio la somma di ....., entro tre mesi da oggi **(3)**.

**Art. 4)** L'esercizio della servitù di passaggio è stabilito a tempo indeterminato.

**Art. 5)** Per quanto non previsto dal presente atto le parti si richiamano alle norme del codice civile in materia di servitù.

**Art. 6)** Le spese tutte del presente atto **(4)** sono a carico del proprietario del fondo dominante.

Data .....

Tizio

Caio

**(1)** Gli atti che hanno per oggetto diritti reali [v. Libro III, Titolo II] possono essere stipulati anche con semplice scrittura privata [v. art. 2702 c.c.], ma per la trascrizione [v. art. 2643 c.c. n. 4] dell'atto è necessario che questa venga *autenticata* [v. art. 2703 c.c.] da un notaio (per un esempio di autentica vedi atto successivo).

**(2)** V. nota **(7)** sub Atto n. 15.

**(3)** Il contratto costitutivo di servitù può essere a *titolo gratuito* (donazione) ovvero, come nel nostro caso, a *titolo oneroso* (vendita, permuta etc.).

**(4)** Cioè per la registrazione dell'atto, la trascrizione etc.

*L'atto su riportato prevede la costituzione di una **servitù di passaggio volontaria**, cioè costituita in virtù di accordo contrattuale tra il proprietario del fondo servente ed il proprietario del fondo dominante. Nel caso specifico, peraltro, trattandosi di fondo intercluso, il proprietario di quest'ultimo, in mancanza di accordo, avrebbe potuto anche adire l'autorità giudiziaria per ottenere una sentenza sostitutiva del contratto se il proprietario del fondo servente si fosse rifiutato di stipulare (**servitù coattiva** [v. art. 1032 c.c.]).*

## Atto n. 13

### Procura speciale **(1)** [v. art. 1392 c.c.]

Il sottoscritto sig. Tizio, nato a ..... il ..... e residente anche fiscalmente in ..... alla via ....., n. ...., Codice Fiscale ..... con la presente scrittura privata intende nominare, come in effetti nomina, quale suo procuratore speciale la sig.ra Caia, condizione, nata a ..... il ..... e residente in ..... alla via ....., n. ...., affinché in suo nome, vece e conto proceda alla vendita delle quote di sua spettanza sugli appartamenti facenti parte del fabbricato sito in ..... alla via ..... (*descrizione, confini e dati catastali dell'immobile*).

Concede all'uopo al nominato procuratore ogni più ampia facoltà al riguardo, nessuna esclusa o eccettuata, per il buon fine del presente mandato **(2)**, ivi comprese quella di costituirsi nei contratti di vendita, descrivere i cespiti da vendere nella loro esatta consistenza, nei confini e dati catastali, stabilire il prezzo della vendita, incasarlo o dichiarare di averlo del tutto o in parte già riscosso, rilasciare quietanza, ac-

cordare dilazioni di pagamento, prestare le garanzie di legge, stabilire patti, clausole e condizioni; convenire, se del caso, servitù attive e passive; fare tutte le dichiarazioni richieste dalla legge, rinunciare all'ipoteca legale, fare tutto quanto stimerà utile, necessario o richiesto per il buon fine del presente mandato, anche se qui non indicato, in modo che al nominato speciale procuratore non possa opporsi indeterminatezza o difetto di poteri.

Il sottoscritto dichiara altresì di rinunciare alla facoltà di revocare la presente procura **(3)**, il tutto con promessa di rato e valido, a titolo gratuito e sotto gli obblighi di legge e con l'obbligo della resa dei conti.

Data

Tizio

N. ... del repertorio

### **Autentica firma (4)** [v. art. 2703 c.c.]

In ..... alla via ..... l'anno ..... il giorno ..... del mese di ..... certifico io sottoscritto, dott. .... notaio residente in ..... iscritto presso il Collegio notarile di ..... con studio alla via ..... che il signor Tizio nato a ..... il ..... e domiciliato in ....., codice fiscale ....., della cui identità personale io notaio sono certo, ha qui sopra apposto la sua firma in mia presenza.

### *Notaio sigillo*

**(1)** Trattandosi di una procura per la vendita di un bene immobile [v. art. 1350 c.c.], essa deve necessariamente farsi per atto scritto.

**(2)** In questo ambito la parola *mandato* non deve essere intesa nella sua accezione tecnica [v. art. 1703 c.c.], ma in generale come *atto attributivo di un potere di rappresentanza*.

**(3)** Nel caso specifico, dunque, la procura è irrevocabile: si ritengono infatti applicabili alla procura le norme dettate in materia di revoca del mandato [v. artt. 1723<sup>3</sup>, 1726 c.c.]. Si noti che la procura irrevocabile ad alienare un bene non impedisce al rappresentato di vendere in proprio il bene stesso.

**(4)** L'autentica è un atto pubblico che conferisce alla scrittura privata efficacia probatoria, certezza della data e paternità della firma.

*La **procura speciale** è quella che attribuisce al rappresentante il potere di compiere un solo atto (nonché tutti quelli preliminari o consequenziali necessari per il suo compimento) mentre in quella **generale** al rappresentante è conferito il potere di compiere qualsiasi atto in nome e per conto del rappresentato (salvo il limite imposto dall'art. 1708<sup>2</sup> c.c., per cui in sostanza la procura generale conferisce il potere di compiere solo gli atti di ordinaria amministrazione).*

---

---

## Atto n. 29

---

---

N. ... del repertorio

N. ... della raccolta

### **Atto costitutivo di società in nome collettivo (1)** [v. art. 2291 c.c.] Repubblica Italiana

L'anno ..... il giorno ..... del mese di ....., in ..... alla via .....  
n. .... nel mio studio,

Innanzi a me, Dott. .... Notaio in ..... Iscritto nel Ruolo del Distretto  
Notarile di ..... (2)

#### SI SONO COSTITUITI

- sig. Tizio, nato a ..... il ..... e residente anche fiscalmente in .....  
alla via ..... n. ...., Codice Fiscale .....
- sig. Caio, nato a ..... il ..... e residente anche fiscalmente in .....  
alla via ..... n. ...., Codice Fiscale .....

Entrambi cittadini italiani della cui identità personale sono io Notaio certo mi richiedono di ricevere il presente atto col quale convengono e stipulano quanto segue:

**Art. 1)** È costituita tra i sigg. Tizio e Caio una società in nome collettivo sotto la ragione sociale: «Sud Motors S.n.c. di Tizio e Caio».

**Art. 2)** La società ha per oggetto il commercio di auto, ricambi e accessori, olii lubrificanti e pneumatici.

**Art. 3)** La società ha sede in ....., alla via .....

**Art. 4)** La durata della società è fissata in anni cinquanta (50) a decorrere dalla data del presente atto.

Alla scadenza, la società si intenderà tacitamente prorogata per la durata di un anno qualora almeno sei mesi prima della predetta scadenza non sia stato dato preavviso di scioglimento a mezzo lettera raccomandata con R.R. agli altri soci e così di anno in anno.

**Art. 5)** Il capitale sociale è di euro ..... e viene versato come segue:

- dal sig. Tizio per euro .....
- dal sig. Caio per euro .....

**Art. 6)** Le quote di partecipazione, o parte di quote di queste, sono trasferibili per atto tra vivi solo con il preventivo consenso dell'altro o eventualmente degli altri soci. Gli altri soci hanno il diritto di prelazione a parità di condizioni offerte, per rilevare le quote in cessione.

**Art. 7)** L'amministrazione della società è conferita, fino a revoca o dimissioni, ad entrambi i soci con firma congiunta tra di loro, ai quali spetta la firma e la rappresentanza della società di fronte ai terzi ed in giudizio nonché i più ampi poteri per la gestione ordinaria e straordinaria della società, ivi compreso quello di nominare procuratori per i singoli atti o categoria di atti che rientrano nell'oggetto sociale **(3)**.

**Art. 8)** Gli esercizi sociali si chiudono al 31 dicembre di ogni anno. Il primo esercizio sociale si chiude al 31 dicembre .....

Alla fine di ogni esercizio il socio o i soci amministratori compileranno e presenteranno agli altri soci il bilancio della società completo di stato patrimoniale e di conto economico.

Dopo l'approvazione del rendiconto, l'eventuale utile netto accertato verrà diviso in proporzione alle quote conferite.

In analoga misura dovranno essere imputate le perdite.

**Art. 9)** I soci si impegnano a fornire la loro attività a favore della società per cui ciascuno di essi non potrà, senza il consenso degli altri soci, esercitare per conto proprio o altrui attività concorrente con quella della società, né partecipare come socio illimitatamente responsabile ad altra società concorrente. La qualità di socio comporta l'accettazione del presente atto e di tutte le deliberazioni assunte a termine dello stesso.

**Art. 10)** Le cause di scioglimento della società sono quelle indicate ai numeri da 1 a 4 dell'art. 2272 c.c.

**Art. 11)** Nell'ipotesi di scioglimento della società, la maggioranza dei soci dovrà nominare un liquidatore assegnandogli le funzioni ed i limiti delle sue attribuzioni e determinandone il compenso.

In caso di impossibilità di raggiungere una maggioranza, la nomina del liquidatore dovrà essere richiesta al Presidente del tribunale del luogo ove ha sede la società, su ricorso di uno o più soci. Nel procedere alla liquidazione delle attività, il liquidatore dovrà essere facoltizzato alla vendita in blocco di tutti i beni senza la necessità di consenso della maggioranza dei soci.

**Art. 12)** Le clausole del presente contratto potranno essere modificate solamente con il consenso di tutti i soci.

**Art. 13)** Per quanto non previsto nel presente atto costitutivo si rinvia a quanto espressamente disciplinato dal codice civile e dalle altre leggi speciali in materia.

**Art. 14)** Le spese del presente atto e sue consequenziali si mettono a carico della società. Dette spese ammontano approssimativamente a euro .....

Di questo atto, dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto mia dettatura, ho io Notaio data lettura ai comparanti i quali lo dichiarano conforme alla loro volontà.

Consta di fogli ..... occupati in pagine ..... fin qui. Sono le ore ..... e minuti ..... **(4)**.

Tizio  
Caio  
Notaio (Sigillo)

- (1) L'atto costitutivo di s.n.c. può stipularsi anche per scrittura privata autenticata [v. art. 2703 c.c.].  
 (2) La presenza dei testimoni è obbligatoria nelle donazioni e nelle convenzioni matrimoniali (art. 47, l. 16-2-1913, n. 89); negli altri casi è facoltativa.  
 (3) Se non è indicata a chi spetta, l'amministrazione si intende attribuita *disgiuntamente* [v. art. 2257 c.c.] a ciascun socio e la rappresentanza spetta a ciascun socio amministratore.  
 (4) L'inserimento delle ore e dei minuti non assolve ad un obbligo di legge, ma risponde ad esigenze proprie del codice deontologico dei notai.

*L'osservanza delle norme relative alla forma e al contenuto del contratto sociale [v. artt. 2295, 2296 c.c.] non è condizione per la validità del contratto e neppure ai fini della prova: la loro eventuale inosservanza comporta solo il divieto di iscrizione nel registro delle imprese, ma la società esiste ugualmente anche se irregolare [v. art. 2297 c.c.]. L'atto costitutivo con sottoscrizione autenticata (se fatto per scrittura privata) o una copia autentica (se stipulato per atto pubblico) deve essere depositato per l'iscrizione presso l'ufficio del registro delle imprese nella cui circoscrizione si trova la sede sociale. L'obbligo incombe sugli amministratori e — se la stipulazione è avvenuta per atto pubblico — sul notaio [v. art. 2296 c.c.].*

## Atto n. 30

### Costituzione di società in accomandita semplice [v. art. 2313 c.c.] (1)

I sottoscritti:

- Tizio, nato a ..... il ..... e residente anche fiscalmente in ..... alla via ....., n. ...., Codice Fiscale .....
- Caio, nato a ..... il ..... e residente anche fiscalmente in ..... alla via ....., n. ...., Codice Fiscale .....
- Tizietto, nato a ..... il ..... e residente anche fiscalmente in ..... alla via ....., n. ...., Codice Fiscale .....

tutti cittadini italiani, con la presente scrittura privata da valere ad ogni effetto di legge,

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

**Art. 1)** Tra essi sigg. Tizio, Caio e Tizietto è costituita una Società in accomandita semplice sotto la ragione sociale «L'AIRONE S.a.s. di Tizio & C.» (2);

**Art. 2)** La società ha per oggetto .....  
 .....

**Art. 3)** La sede della società è fissata in ..... via .....,  
 n. ....;

**Art. 4)** Il sig. Tizio è socio accomandatario, mentre i sigg. Caio e Tizietto sono soci accomandanti, con responsabilità limitata alle rispettive loro quote di capitale sociale;

**Art. 5)** Il capitale della società è fissato in euro ..... e viene assunto e sottoscritto dai soci nelle seguenti misure:

- sig. Tizio per una quota di euro .....
- sig. Caio per una quota di euro .....
- sig. Tizietto per una quota di euro .....

Le quote come sopra indicate vengono conferite in denaro e sono state già versate nelle mani del socio accomandatario;

**Art. 6)** La durata della società è fissata da oggi al ..... ed alla scadenza del termine si intenderà tacitamente prorogata per un altro anno e così di seguito di anno in anno se sei mesi prima della scadenza, originaria o delle proroghe, uno dei soci non abbia dato disdetta agli altri soci con lettera raccomandata;

**Art. 7)** La gestione e l'amministrazione straordinaria della società spetta al socio accomandatario sig. Tizio: esso è investito della rappresentanza legale della società di fronte ai terzi ed in giudizio;

**Art. 8)** Gli esercizi sociali si chiuderanno al 31 dicembre di ogni anno; il primo esercizio si chiuderà al 31 dicembre ..... Alla fine di ogni esercizio il sig. Tizio, socio accomandatario, redigerà il bilancio sociale ed il relativo conto profitti e perdite e lo comunicherà ai soci accomandanti a norma dell'art. 2320 u. c. c.c.;

**Art. 9)** Gli utili risultanti dal bilancio verranno ripartiti tra i soci in proporzione del capitale da ciascuno di essi apportato;

**Art. 10)** Le quote dei soci accomandanti possono essere cedute, con effetto verso la società, col consenso dei soci che rappresentano la maggioranza del capitale. Per la cessione delle quote dei soci accomandatari, invece, occorrerà il consenso unanime di tutti quanti i soci;

**Art. 11)** Nel caso di scioglimento, da qualunque causa determinato, la liquidazione della società verrà affidata al socio accomandatario; mancando la sua adesione, i soci provvederanno alla nomina di un liquidatore, con la maggioranza dei voti dei due terzi determinando nell'atto di nomina le attribuzioni del liquidatore ed i compensi;

**Art. 12)** Per tutto quanto non previsto nel presente atto, si rinvia espressamente alle disposizioni del codice civile ed alle leggi speciali esistenti in materia.

Data

Firme dei contraenti *autenticate* dal notaio

(1) Come la società in nome collettivo, anche la società in accomandita semplice può costituirsi per atto pubblico o per scrittura autenticata.

Il predetto requisito di forma è, peraltro, anche in questo caso richiesto solo ai fini della *pubblicità*.

(2) La ragione sociale deve essere costituita dal nome di almeno uno dei soci accomandatari, con l'indicazione del rapporto sociale [v. art. 2314 c.c.], cioè che si tratta di una società in accomandita semplice (s.a.s.). La mancata indicazione del rapporto sociale rende irregolare la ragione sociale e ne rende impossibile l'iscrizione nel registro delle imprese.

Vedi atto precedente.