
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 essere 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. 1723³, 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. 1708² c.c., per cui in sostanza la procura generale conferisce il potere di compiere solo gli atti di ordinaria amministrazione).*

Atto n. 14

Preliminare di vendita immobiliare [v. art. 1351 c.c.]

Tra i sottoscritti sigg.:

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

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Il signor Tizio promette di vendere alla sig.ra Caia, che promette di acquistare, l'appartamento sito in alla via (descrizione, confini e dati catastali dell'immobile).

Art. 2) La vendita verrà stipulata per il prezzo di 100.000 euro (centomila euro) che la promittente acquirente si impegna sin d'ora a pagare al promittente venditore al momento della stipula dell'atto pubblico definitivo da effettuarsi entro e non oltre il, a rogito del notaio di (1).

Art. 3) A titolo di caparra confirmatoria la sig.ra Caia versa contestualmente al presente atto la somma di 5.000 euro (cinquemila euro) (2) al sig. Tizio che ne rilascia ampia e liberatoria quietanza (3).

Art. 4) L'immobile sarà venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con ogni accessione, pertinenza (4), servitù attiva e passiva (5).

Art. 5) Il promittente venditore dichiara di garantire che il bene in oggetto è di sua esclusiva proprietà e che sullo stesso non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli (6). 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 (7).

Art. 6) Il possesso ed il godimento del bene verranno trasferiti alla compratrice al momento del trasferimento della proprietà.

Art. 7) Tutte le spese dell'atto pubblico e quelle ad esso relative saranno a carico della parte acquirente.

Luogo e data (8)

Tizio

Caia

(1) Generalmente il notaio viene scelto dalla parte acquirente.

(2) Vedi art. 1385 c.c. Al momento della stipula, Caia dovrà quindi versare solo 95.000 euro. Nel caso in cui quest'ultima non adempia il suo obbligo di stipulare il contratto definitivo di vendita, Tizio (sempre che non voglia agire ai sensi dell'art. 2932 c.c.) potrà ritenere la caparra. Nel caso contrario in cui sia Tizio inadempiente, Caia potrà invece esigere da lui il doppio della caparra.

(3) Vedi art. 1199 c.c.

(4) Vedi art. 817 c.c.

(5) Vedi art. 1027 c.c.

(6) Con tale formula chi vende garantisce che sul bene non esistono ipoteche (*iscrizioni ipotecarie* [v. art. 2827 c.c.]) o altri diritti reali (*trascrizioni* [v. art. 2643 c.c.]) che possano limitare il diritto di proprietà oggetto del trasferimento.

(7) L'art. 19, c. 14, d.l. 31-5-2010, n. 78, conv. in l. 122/2010 ha stabilito l'obbligo di allegare, a pena di nullità, negli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali su fabbricati già esistenti, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

(8) Per l'atto stipulato in esecuzione del preliminare, si veda l'atto n. 15 (compravendita).

È questo un esempio di contratto preliminare proprio [v. art. 1351 c.c.] (detto comunemente ma impropriamente «compromesso») con il quale le parti si impegnano a concludere il contratto definitivo. Esso ha una larghissima diffusione nella pratica.

Atto n. 15

N. ... del repertorio

N. ... della raccolta

Compravendita [v. art. 1470 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 (1)

SI SONO COSTITUITI

- sig. Tizio, nato a il e residente anche fiscalmente in
alla via n., Codice Fiscale, che dichiara di essere
coniugato in regime di separazione dei beni;
- sig.ra Caia, nata a il e residente anche fiscalmente in
alla via n., Codice Fiscale, che dichiara di essere
nubile.

Essi costituiti, della cui identità personale io Notaio sono certo, hanno richiesto me
Notaio di ricevere il presente atto.

Art. 1 Il sig. Tizio dichiara di vendere, come in effetti vende, alla sig.ra Caia, che
dichiara di acquistare, l'appartamento sito in alla via (*de-*
scrizione, confini e dati catastali dell'immobile).

Art. 2 Il prezzo della vendita è fissato in 100.000 euro (centomila euro) che vien
ne così corrisposto:

- 5.000 euro (cinquemila euro) sono già stati versati al momento del preliminare
dalla sig.ra Caia a favore di Tizio.

— I restanti 95.000 euro (novantacinquemila euro) sono già stati versati prima e fuori di questo atto dalla parte acquirente al venditore come da dichiarazione di quest'ultimo.

Il venditore Tizio rilascia, quindi, ampia e liberatoria quietanza **(2)** dell'intero pagamento del prezzo.

Art. 3) Il possesso del bene oggetto della presente vendita si intende da oggi trasferito, onde da tale data rendite ed oneri cedono rispettivamente a favore ed a carico della parte acquirente.

Art. 4) L'immobile viene venduto a corpo **(3)** nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con ogni accessione **(4)**, accessorio, pertinenza **(5)**, dipendenza, servitù **(6)** attiva e passiva così come nascente dalla legge e dallo stato dei luoghi.

Art. 5) Il venditore dichiara e garantisce che il bene in oggetto è di sua esclusiva proprietà e che sullo stesso non gravano iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli **(7)**. 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 **(8)**. Il compratore dichiara altresì di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici **(9)**.

Art. 6) In ordine alla provenienza, il venditore dichiara **(10)**.

Art. 7) **(11)**.

Art. 8) Essendo stati adempiuti tutti gli obblighi di legge le parti dispensano il signor Conservatore RRll dall'iscrivere ipoteca legale con esonero da ogni responsabilità a riguardo **(12)**.

Art. 9) Le spese tutte del presente atto come per legge.

Del presente atto io Notaio ho dato lettura alle parti che lo hanno dichiarato pienamente conforme alla loro volontà. Consta di fogli per pagine scritte fin qui personalmente da me notaio.

Viene da tutti sottoscritto come per legge. Sono le ore e minuti **(13)**.

Tizio

Caia

Notaio (Sigillo)

(1) 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.

(2) Vedi art. 1199 c.c.

(3) Vedi art. 1538 c.c.

(4) Vedi art. 934 c.c.

(5) Vedi art. 817 c.c.

(6) Vedi art. 1027 c.c.

(7) Con tale formula chi vende garantisce che sul bene non esistono ipoteche (*iscrizioni ipotecarie* [v. art. 2827 c.c.]) o altri diritti reali (*trascrizioni* [v. art. 2643 c.c.]) che possano limitare il diritto di proprietà oggetto del trasferimento.

(8) L'art. 19, c. 14, d.l. 31-5-2010, n. 78, conv. in l. 122/2010 ha stabilito l'obbligo di allegare, a pena di nullità, negli atti aventi ad oggetto il trasferimento di diritti reali su fabbricati già esistenti, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

(9) Tale obbligo è stato introdotto dall'art. 13, d.lgs. 3-3-2011, n. 28.

(10) Il venditore deve fornire i dati relativi alla provenienza del bene: da chi e quando l'ha ricevuto, in base a quale titolo (successione ereditaria, compravendita, donazione etc.).

(11) Per brevità di trattazione non sono state riportate le *dichiarazioni* di natura urbanistica ed edilizia imposte a pena di nullità dell'atto dalla l. 28-2-1985, n. 47, dal d.P.R. 6-6-2001, n. 380 e dalle altre norme in materia.

(12) Vedi art. 2817 c.c.

(13) L'inserimento delle ore e dei minuti non assolve ad un obbligo di legge, ma risponde ad esigenze proprie del codice deontologico dei notai.

La vendita di un bene immobile deve essere fatta per iscritto [v. art. 1350 c.c.] ma non necessariamente con atto pubblico: quest'ultimo (ovvero la scrittura privata autenticata [v. art. 2702 c.c.]) è necessario solo ai fini della trascrizione [v. art. 2637 c.c.].

Atto n. 16

Vendita con patto di riscatto [v. art. 1500 c.c.]

Il venditore si riserva il diritto di riscattare l'immobile venduto con il presente atto, nel termine di cinque anni da oggi, previa restituzione del prezzo pagato, nonché delle spese del presente atto e di quelle conseguenti (1).

(1) La formula qui riportata va, ovviamente, inserita nel più ampio schema della vendita (atto n. 15).

Atto n. 17

Vendita con riserva di gradimento [v. art. 1520 c.c.]

La presente vendita si intende fatta con riserva di gradimento da parte del compratore e quindi essa si perfezionerà al momento in cui il compratore avrà comunicato, con lettera raccomandata, il suo gradimento al venditore oppure, in mancanza, entro cinque giorni dalla consegna della merce al compratore (1).

(1) Vedi nota (1) sub atto n. 16.

Atto n. 18

Vendita con riserva di proprietà [v. art. 1523 c.c.]

Il prezzo della vendita, pattuito in 100.000 euro (centomila euro), verrà pagato dall'acquirente in 10 (dieci) rate mensili di 10.000 euro (diecimila euro), ciascuna alle seguenti scadenze

Il venditore si riserva la proprietà del bene fino al pagamento dell'ultima rata di prezzo **(1)**.

(1) Vedi nota **(1)** sub atto n. 16.

Atto n. 19

Contratto di somministrazione [v. art. 1559 c.c.]

Tra i sottoscritti sigg.:

- 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

si conviene e si stipula quanto segue:

il sig. Tizio si obbliga a fornire al sig. Caio, ogni giorno e per un anno da oggi, venti uova di gallina fresche di giornata.

Il prezzo di ogni uovo è fissato in 10 (dieci) centesimi di euro ciascuno, che verrà pagato complessivamente entro i primi tre giorni del mese successivo.

Per quanto non previsto in quest'atto si rinvia alle norme contenute negli artt. 1559-1570 c.c.

Luogo e data.

Tizio

Caio

*Il contratto di somministrazione (meglio conosciuto nella pratica come **contratto di fornitura**) ha per oggetto più prestazioni tra di loro connesse che sono destinate ad essere eseguite nel tempo (tipici sono i contratti con l'Enel e con la Telecom).*

Atto n. 20

Contratto estimatorio [v. art. 1556 c.c.]

Tra i sottoscritti sigg.:

- 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

si conviene e si stipula quanto segue:

il sig. Tizio consegna al sig. Caio che accetta e ritira n. 100 copie del libro di sua edizione (*titolo, autore etc.*) al prezzo di 25 euro (venticinque euro) al volume, affinché il sig. Caio le rivenda a terzi.

Il sig. Caio si obbliga, altresì, entro sei mesi dalla data di oggi, a pagare al sig. Tizio il prezzo dei volumi venduti ed a restituirgli quelli invenduti.

Per quanto non previsto in quest'atto si rinvia alle norme contenute negli artt. 1556-1558 c.c. Luogo e data.

Tizio

Caio

Atto n. 21

Permuta [v. art. 1552 c.c.]

Tra i sottoscritti sigg.: (1)

- Tizio, nato a il e residente anche fiscalmente in alla via n., Codice Fiscale, che dichiara di essere celibe;
- Caio, nato a il e residente anche fiscalmente in alla via n., Codice Fiscale, che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

si conviene e si stipula quanto segue:

Tizio trasferisce a titolo di permuta a Caio, che acquista, la piena proprietà sull'appartamento sito in alla via (*descrizione, confini e dati catastali dell'immobile*).

Reciprocamente Caio trasferisce a Tizio, che acquista, la piena proprietà sulla villetta sita in località (*descrizione, confini e dati catastali dell'immobile*) (2).

Luogo e data.

Tizio

Caio

(1) Nell'esempio il contratto è fatto per *scrittura privata* [v. art. 2702 c.c.] ma può essere fatto anche per *atto pubblico* [v. art. 2699 c.c.]. Avendo ad oggetto beni immobili ed essendo quindi destinata ad essere trascritta, la scrittura privata dovrà essere autenticata [v. art. 2703 c.c.].

(2) Le ulteriori clausole del contratto di permuta sono sostanzialmente identiche a quelle della compravendita cui si rimanda [v. artt. 3 e ss. dell'atto n. 15].

Atto n. 22

Contratto di locazione per uso abitazione [v. art. 1571 c.c.]

Con la presente scrittura privata i sigg.:

- 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

convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1) Il sig. Tizio concede in locazione al solo uso abitativo a Caio, che accetta, l'appartamento di sua proprietà sito in alla via (*descrizione dell'appartamento*).

Art. 2) La locazione avrà la durata di anni quattro a decorrere dal con termine al e sarà automaticamente rinnovata per uguale periodo salvo diniego di rinnovo alla prima scadenza da esercitarsi da parte del locatore per i motivi consentiti dall'art. 3 della L. 431/98 (*nel caso di recesso alla prima scadenza contrattuale, il locatore dovrà comunicare, a mezzo lettera raccomandata da inviarsi almeno 6 mesi prima della scadenza, i motivi specifici del diniego di rinnovo*).

Al termine dell'eventuale periodo di rinnovo, la locazione si intenderà rinnovata per altri quattro anni in mancanza di disdetta o di richiesta di un nuovo accordo da comunicarsi almeno sei mesi prima della seconda scadenza e a cui la controparte dovrà dare riscontro entro 60 gg.

Art. 3) Il canone di locazione per il primo anno è concordato nell'importo di, da corrispondersi nel domicilio del locatore in 12 rate mensili anticipate di ciascuna. Per il secondo anno è concordato in

(*Per il terzo anno è concordato in, e così via*)

Il canone dovuto sarà aggiornato annualmente ed automaticamente secondo le variazioni comunicate dall'ISTAT nella misura del 100% e senza necessità di alcuna richiesta.

Art. 4) Il conduttore dichiara di aver visionato l'immobile e di averlo trovato adatto all'uso cui esso è destinato e così ne curerà la riconsegna.

Art. 5) Le spese di registrazione del presente contratto sono a carico di entrambe le parti.

Data

Tizio

Caio

La l. 9-12-1998, n. 431, che ha riformato tutta la materia delle locazioni abitative, prevede la possibilità di seguire due canali alternativi. Con il primo canale, quello cd. libero, il canone di locazione può essere liberamente determinato dalle parti, ma il contratto deve durare almeno 8 anni (4 + 4), salvo disdetta, alla prima scadenza, nei casi autorizzati dalla legge. La scelta del secondo canale, quello cd. amministrato, comporta, invece, una minore libertà nella determinazione del canone (che deve adeguarsi al contenuto di accordi stipulati a livello locale tra i rappresentanti della proprietà edilizia e dell'inquilinato) ma, in compenso, una durata più breve (3 + 2). Nel presente schema di contratto si è proposto un esempio di «contratto libero».

Atto n. 23

Contratto di appalto [v. art. 1655 c.c.]

I sottoscritti sigg:

- Tizio (**1**), nato a il e residente anche fiscalmente in alla via n., Codice Fiscale
- Caio (**2**), nato a il e residente anche fiscalmente in alla via, n., Codice Fiscale

Pattuiscono quanto segue

Art. 1 Il sig. Tizio commette e dà appalto al sig. Caio, che accetta, di costruire una villa su area di proprietà dello stesso sig. Tizio sita in località

Art. 2 L'opera dovrà essere eseguita secondo il disegno, le misure e le prescrizioni del progetto redatto dall'ing. che si allega a quest'atto sotto la lettera A).

Art. 3 L'opera dovrà essere completata entro e non oltre il In caso di ritardo nella consegna l'appaltatore incorrerà in una penalità (**3**) di euro per ogni giorno di ritardo.

Art. 4 Il prezzo dell'opera viene pattuito in euro Tale somma è fissata globalmente senza alcuna possibilità di mutamento in relazione al mutare dei costi nel corso dei lavori.

Art. 5 È vietata ogni forma di subappalto.

Art. 6 Le spese tutte del presente atto sono ripartite tra i costituiti in parti uguali (**4**).

Luogo e data.

Tizio

Caio

(**1**) Committente.

(**2**) Appaltatore, che è sempre un imprenditore. In questo il contratto d'appalto si distingue dal contratto d'opera [v. art. 2222 c.c.]: sia l'appaltatore che il prestatore d'opera, infatti, organizzano autonomamente ed a proprio rischio l'attività da essi svolta. I due contratti, però, si distinguono per il *tipo di organizzazione*: *organizzazione d'impresa* nell'appalto (che è quindi tipico della media e grande impresa), *organizzazione su cui assume carattere prevalente il lavoro personale dell'imprenditore e dei suoi familiari* nel contratto d'opera (che è invece tipico del piccolo imprenditore o del professionista).

(3) È un caso di clausola penale [v. art. 1382 c.c.].

(4) In genere il contratto d'appalto (soprattutto quando committente è un ente pubblico) è corredato da maggiori dettagli circa le modalità di costruzione dell'opera, relativamente, soprattutto, ai materiali e alle finiture da utilizzarsi, nonché da numerose clausole dirette a regolamentare la responsabilità dell'appaltatore circa eventuali contravvenzioni di legge cui potrebbe incorrere nel corso dei lavori, le modalità di pagamento etc.

Si noti che numerose leggi speciali sottopongono ad una disciplina particolare gli appalti pubblici (quelli cioè in cui il committente sia lo Stato o altro ente pubblico): così, il committente pubblico, a differenza di quello privato, non è libero nella scelta del contraente; per la stipula del contratto è richiesta la forma scritta ad substantiam etc.

Atto n. 24

Contratto di trasporto [v. art. 1683 c.c.]

Tra i sottoscritti sigg.:

- Tizio, nato a il e residente anche fiscalmente in alla via, n., Codice Fiscale
- Caio (2), nato a il e residente anche fiscalmente in alla via, n., Codice Fiscale

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Il sig. Caio si impegna a trasportare per conto del sig. Tizio le sue masserizie dall'appartamento sito in alla via, n. all'appartamento sito in alla via, n.

Art. 2) Il committente Tizio si impegna a versare, al momento della consegna dei beni al domicilio di destinazione, il corrispettivo di euro

Art. 3) L'esecuzione del trasporto è fissata per il giorno

Art. 4) Il vettore assume su di sé la responsabilità per il perimento o l'avaria delle cose affidategli, dal momento in cui inizierà il caricamento al momento della riconsegna.

Luogo e data.

Tizio

Caio

(1) Committente.

(2) *Vettore.* Questo si distingue dallo *spedizionario* [v. art. 1737 c.c.] che assume l'obbligo di concludere, per conto del mandante, un contratto di trasporto.

Atto n. 25

Contratto di mandato [v. art. 1703 c.c.]

Tra i sottoscritti sigg.:

- 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

si conviene e si stipula quanto segue:

il sig. Tizio **(1)** conferisce al sig. Caio **(2)**, che accetta, il mandato ad acquistare in suo nome e conto **(3)** l'appartamento sito in alla via (*descrizione e dati catastali dell'immobile*) di proprietà del signor Sempronio, al prezzo più conveniente e comunque non superiore a 150.000 euro (centocinquantamila euro). Il mandatario Caio si impegna ad adempiere il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia e a rendere conto del suo operato ai sensi dell'art. 1710.

Luogo e data.

Tizio

Caio

(1) Mandante.

(2) Mandatario.

(3) Si tratta di *mandato con rappresentanza* [v. art. 1704 c.c.]. Esso è collegato ad una *procura* [v. art. 1392 c.c.] e, pertanto, gli effetti giuridici si verificano direttamente in capo al mandante. Il mandante Tizio acquisterà, quindi, la proprietà del bene nel momento in cui il mandatario concluderà la compravendita, senza ulteriori formalità.

*Si noti che il **mandato (con rappresentanza)** va tenuto distinto dalla **procura** (vedi atto n. 13) in primo luogo perché quest'ultima è un negozio unilaterale, mentre il mandato è un contratto; in secondo luogo, perché il mandatario assume su di sé l'obbligo di eseguire l'incarico mentre il procuratore è sempre libero di attivarsi o meno.*

Atto n. 26

Contratto di deposito [v. art. 1766 c.c.]

Tra i sottoscritti sigg.:

- 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

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Il sig. Tizio **(1)** dà in deposito al sig. Caio **(2)**, che accetta e riceve, i seguenti beni mobili (*descrizione degli oggetti depositati*).

Art. 2) Il sig. Caio si impegna a custodire le cose depositate con la diligenza del buon padre di famiglia e si obbliga a restituirle in natura a richiesta del depositante.

Art. 3) Il sig. Tizio si obbliga a pagare al sig. Caio al momento della riconsegna delle cose depositate, a titolo di compenso **(3)** per il deposito, la somma di euro

Art. 4) Per quanto non previsto dal presente contratto, si applicano le norme del codice civile.

Luogo e data

Tizio

Caio

(1) Depositante.

(2) Depositario.

(3) Vedi art. 1767 c.c. Il diritto del depositario al compenso è assistito da *privilegio speciale* sulla cosa depositata [v. art. 2761 c.c.]. Il depositario può inoltre ritenere la cosa finché non sia soddisfatto di quanto dovutogli [v. art. 2756 c.c.] e può farla vendere ai sensi dell'art. 2797 c.c.

Atto n. 27

Contratto di agenzia [v. art. 1742 c.c.]

Tra i sottoscritti sigg.:

— 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

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Il sig. Tizio **(1)** incarica Caio **(2)**, che accetta, di promuovere per conto del medesimo la conclusione in esclusiva di contratti di vendita dei prodotti della sua impresa nella zona di

Art. 2) Nella sua attività di agente il sig. Caio non potrà servirsi di subagenti.

Art. 3) La provvigione viene convenuta nella percentuale del% sul prezzo delle operazioni concluse per effetto del suo intervento. Essa spetterà anche per gli affari conclusi direttamente dal preponente con clienti domiciliati nella zona di esclusiva.

Art. 4) Il presente contratto è da intendersi a tempo indeterminato, salvo il diritto di recesso come per legge **(3)**.

Art. 5) Per quanto non previsto dal presente contratto si richiamano le norme del codice civile e degli accordi collettivi.

Luogo e data

Tizio

Caio

(1) Preponente.

(2) Agente. Questi deve essere iscritto (a pena di nullità del contratto) nell'apposito ruolo degli agenti e dei rappresentanti, istituito presso le Camere di commercio (l. 3-5-1985, n. 204).

(3) Vedi art. 1750 c.c.

Atto n. 28

Contratto di mutuo [v. art. 1813 c.c.]

Tra i sottoscritti sigg.:

— 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

si conviene e si stipula quanto segue:

Art. 1) Tizio (1) consegna a titolo di mutuo fruttifero a Caio (2), che accetta, la somma di

Art. 2) Il mutuatario si obbliga a restituire la somma ricevuta entro e non prima del Questi si obbliga altresì a corrispondere un interesse annuo del%, da pagarsi con scadenza annuale al domicilio del mutuante, rinviando per quanto non previsto al capitolato che si allega.

Art. 3) Nel caso di ritardo nella restituzione del capitale alla scadenza fissata, il debitore mutuatario si obbliga al pagamento di un ulteriore interesse moratorio del%.

Art. 4) A garanzia del proprio adempimento (3), il sig. Caio

Art. 5) Per l'esecuzione del contratto le parti eleggono domicilio in

Art. 6) Le spese tutte del presente atto sono a carico del mutuatario.

Luogo e data

Tizio

Caio

(1) Mutuante.

(2) Mutuatario.

(3) Il mutuo è generalmente accompagnato da una contestuale concessione di garanzia sia reale (pegno, ipoteca) da parte dello stesso debitore (o di un terzo), che personale (fideiussione) da parte di un terzo.

Inoltre, soprattutto nel caso di mutuo contratto con una banca, sono inserite numerose e dettagliatissime clausole sulle condizioni del finanziamento.

*Il contratto di mutuo differisce dal **deposito irregolare** (che ha per oggetto denaro o altre cose fungibili [v. art. 1782 c.c.]) per il fatto che in questo la funzione economica non è quella del credito (come nel mutuo) bensì quella della conservazione della cosa depositata.*

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.