

Tizio, non vedente e non in grado di sottoscrivere, coniugato in regime di comunione legale dei beni con Caia, la quale si trova da lungo tempo all'estero, proprietario di due lotti di terreno edificabili, ciascuno di metri quadri 5.500 in Comune di Roma, denominati A e B, ha ottenuto il rilascio del permesso di costruire una palazzina per civile abitazione di cinque piani sul lotto A.

I suddetti lotti sono pervenuti a Tizio, all'epoca già coniugato, in forza di permuta di bene ricevuto in successione dal padre Sempronio.

Tizio aveva dato in appalto l'esecuzione dei lavori di costruzione sul lotto A alla "Alfa Costruzioni S.r.l.", la quale aveva già realizzato la struttura di due dei cinque piani previsti.

Tuttavia, privo di liquidità e preoccupato per la difficoltà di collocare sul mercato gli appartamenti a causa della crisi economica, Tizio ha citato in giudizio la "Alfa Costruzioni S.r.l." contestando l'inesatta esecuzione dei lavori appaltati e sospendendo i relativi pagamenti.

La società convenuta ha chiesto, in via riconvenzionale, la condanna dell'attore al pagamento del corrispettivo dell'appalto e al risarcimento dei danni.

A seguito di trattative, Tizio e la "Alfa Costruzioni S.r.l." decidono di porre fine al giudizio pendente, con rinuncia ad ogni reciproca pretesa, stabilendo quanto segue: Tizio trasferisce alla società il lotto A, con la sovrastante costruzione, e il lotto B; da parte sua, la "Alfa Costruzioni S.r.l." cede il credito di euro 1.000.000,00 dalla stessa vantato nei confronti della "Beta S.r.l.", con termine di adempimento al 31 dicembre 2009¹; in alternativa, la società propone di consegnare assegni bancari di conto corrente per pari importo e recanti la data del 31 dicembre 2009².

Inoltre, Tizio intende essere garantito, riservandosi la proprietà dei lotti A e B fino al momento dell'integrale adempimento.

I contraenti, in possesso di ogni documento necessario, si recano dal notaio Romolo Romani, con studio in Roma, via Induno n. 1, per stipulare il relativo atto.

Il candidato, assunta la veste del notaio, riceve l'atto richiesto e motivi le scelte adottate, trattando gli istituti attinenti.

¹ Ai fini di uno svolgimento coerente della traccia si ricorda che le prove di questo concorso si svolsero i giorni 11, 12 e 13 marzo 2009, pertanto le date contenute nella sopraprodotta traccia devono essere lette in coerenza alla data in cui la stessa fu assegnata. In altri termini la data del 31 dicembre 2009 è stata considerata una data futura così come lo è stata rispetto allo svolgimento delle prove concorsuali [n.d.r].

² Idem come sopra.

Repertorio n...

Raccolta n...

TRANSAZIONE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno... il mese... il giorno... (tutto in lettere per disteso) in Roma e nel mio studio alla via Induno n. 1, innanzi a me dottor Romolo Romani, notaio residente in Roma ed iscritto presso il Ruolo del Collegio Notarile dei distretti riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, alla presenza dei testimoni, noti ed idonei, aventi i requisiti di legge come mi confermano, signori:

- ... (nome e cognome del primo testimone), nato a ... il ..., residente in ... alla via ... n. ...;
- ... (nome e cognome del secondo testimone), nato a ... il ..., residente in ... alla via ... n. ...;

SONO PRESENTI

- ... (nome e cognome), nato a ... il ..., in qualità di legale rappresentante ed Amministratore Unico della società “Alfa Costruzioni S.r.l.” con sede in..., alla Via..., n..., ove domicilia per la carica, capitale sociale interamente sottoscritto e versato di euro..., codice fiscale ed iscrizione al Registro delle Imprese di ... n..., R.E.A. n..., PEC ..., a tale atto autorizzato ai sensi di legge e statuto;
- Tizio... (nome e cognome), nato a ... il ..., residente in ... alla via ... n. ..., codice fiscale ..., il quale, preliminarmente, mi dichiara di essere cieco e di essere impossibilitato a sottoscrivere, anche con il crocesegno, a causa di ... (indicazione analitica della causa dell'impossibilità a sottoscrivere ai sensi dell'articolo 51, n.10, della Legge Notarile).

Sono altresì presenti, ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli artt. 3 e 4 della Legge n. 18 del 1975, nella qualità di assistenti del cieco, i signori:

- ... (nome e cognome del primo assistente), nato a ... il ..., residente in ... alla via ... n. ...;
- ... (nome e cognome del secondo assistente), nato a ... il ..., residente in ... alla via ... n. ...; ai quali il signor Tizio dichiara di accordare la propria fiducia.

Io notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti, i quali

PREMETTONO

= I =

che il signor Tizio è pieno ed esclusivo proprietario dei seguenti immobili siti in Roma alla località ... e precisamente:

- terreno edificabile denominato “A” dell’estensione di circa 5.500 (cinquemilacinquecento) metri quadri, avente accesso da ..., confinante con ..., con ... e con ...;
- terreno edificabile denominato “B” dell’estensione di circa 5.500 (cinquemilacinquecento) metri quadri, avente accesso da ..., confinante con ..., con ... e con ...

I descritti terreni sono riportati nel Catasto Terreni del Comune di Roma, in ditta di Tizio, foglio ..., con i seguenti ulteriori dati:

- il terreno denominato “A”: particella ..., qualità ..., classe ..., metri quadrati cinquemilacinquecento, reddito dominicale euro ..., reddito agrario euro ...;
- il terreno denominato “B”: particella ..., qualità ..., classe ..., metri quadrati cinquemilacinquecento, reddito dominicale euro ..., reddito agrario euro ...;

= II =

che lo stesso Tizio, in data ..., ha ottenuto dal Comune di Roma il permesso di costruire numero ... sul terreno “A” per la realizzazione di una palazzina per civile abitazione di cinque piani;

= III =

che il medesimo Tizio ha commesso in appalto l’esecuzione dei lavori di costruzione della palazzina sul lotto di terreno “A” alla società Alfa Costruzioni S.r.l., giusta atto a rogito del Notaio ..., di ..., in data ..., rep. n..., racc. n..., registrato a..., il..., al numero ...;

= IV =

che la società “Alfa Costruzioni S.r.l.”, in esecuzione del contratto di appalto, ha già realizzato il rustico di due dei cinque piani previsti, come individuati con il colore ... nell’elaborato planimetrico relativo all’intera struttura e che si allega sotto la lettera “A”;

= V =

che la società “Alfa Costruzioni S.r.l.” vanta un credito nei confronti della

società “Beta S.r.l.” ... (indicazioni ai sensi dell’art. 2250 c.c.) ammontante ad euro 1.000.000 (un milione) in forza di... (indicazione del titolo con indicazione degli estremi di registrazione), con termine di adempimento al 31 dicembre 2009;

= VI =

che in data... il signor Tizio citava in giudizio la società “Alfa Costruzioni S.r.l.”, innanzi al Tribunale di..., R.G. n..., contestando l’inesatta esecuzione dei lavori appaltati e sospendendo i relativi pagamenti;

= VII =

che la società convenuta ha chiesto, in via riconvenzionale, la condanna del signor Tizio al pagamento del corrispettivo dell’appalto ed al risarcimento dei danni cagionati;

= VIII =

che le parti hanno deciso di comune accordo di transigere la lite tra loro incorsa.

Tutto ciò premesso, da intendersi quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 – CONSENSO ED OGGETTO

Il signor Tizio e la società “Alfa Costruzioni S.r.l.”, come costituiti e rappresentati, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 1965 c.c., ponendo fine alla lite tra loro intercorsa ed indicata in premessa, rinunziano agli atti del relativo giudizio ed a far valere qualsiasi ulteriore pretesa al riguardo, facendosi altresì le seguenti

Reciproche Concessioni:

- 1) il signor Tizio – salva la riserva di cui infra – trasferisce alla società “Alfa Costruzioni S.r.l.”, che accetta e acquista:
 - a) il diritto di piena ed esclusiva proprietà sul lotto “A”, composto dal relativo terreno e dalla sovrastante costruzione descritti rispettivamente ai punti primo e quarto della premessa;
 - b) il diritto di piena ed esclusiva proprietà sul lotto “B”, composto dal relativo terreno edificabile meglio descritto al punto primo della premessa;
- 2) la società “Alfa Costruzioni S.r.l.”, a medesimo titolo transattivo, cede al signor Tizio, che accetta ed acquista, il diritto di credito pari ad euro

1.000.000 (un milione) dalla stessa vantato nei confronti della società “Beta S.r.l.”, come meglio indicato al punto quinto della premessa.

Le parti precisano altresì di voler compensare le spese del menzionato giudizio.

Art. 2 – RISERVA DI PROPRIETÀ. POSSESSO. PASSAGGIO DEI RISCHI

Le parti convengono che il signor Tizio si riservi la proprietà dei suddetti lotti “A” e “B” fino al momento dell’integrale adempimento del credito oggetto della suddetta cessione.

La società è comunque immessa, sin da oggi, nel possesso materiale e giuridico dei suddetti immobili, per ogni effetto utile ed oneroso. Con tale consegna, la società “Alfa costruzioni S.r.l.” assume tutti i rischi inerenti alla titolarità del bene.

Art. 3 – PRECISAZIONI IMMOBILIARI

Ferma la citata riserva di proprietà, gli immobili saranno trasferiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i connessi diritti, accessori, accessioni, pertinenze, nonché servitù attive e passive.

Art. 4 – GARANZIE

Il signor Tizio garantisce la piena proprietà di quanto trasferito, libero da diritti altrui, pesi, oneri, vincoli reali, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli a favore di chicchessia.

La società “Alfa Costruzioni S.r.l.” garantisce l’esistenza del credito alla data odierna, in conformità a quanto prescritto dall’art. 1266 c.c..

Art. 5 – PROVENIENZE

Il signor Tizio dichiara che i suddetti lotti di terreno sono a lui pervenuti in forza di contratto di permuta in data ..., per atto del Notaio... di ..., rep. n..., racc. n..., registrato a..., il..., al numero... e trascritto a..., il ..., ai numeri ..., avente ad oggetto lo scambio di un bene personale ricevuto per successione dal padre Sempronio. ...(seguono eventuali ulteriori titoli di provenienza fino a copertura del ventennio).

Art. 6 – EFFICACIA DELLA CESSIONE DEL CREDITO

La cessione del credito in oggetto avrà effetto nei confronti della società “Beta S.r.l.” quando questa la accetterà ovvero quando le sarà notificata.

Art. 7 – DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi e per gli effetti della vigente normativa urbanistica, Tizio dichiara che il fabbricato oggetto del presente atto è stato realizzato in virtù del ed in perfetta conformità al permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma, in data..., con prot. n... e che dalla data del rilascio ad oggi, non sono stati effettuati interventi edilizi tali da richiedere ulteriori titoli abilitativi, neanche in sanatoria.

Il signor Tizio, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01, esibisce i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Roma in data ..., rispettivamente al prot. n....quanto al terreno di cui al lotto "A" ed al prot. n. ... quanto al terreno di cui al lotto "B". Tali certificati si allegano in unica fascicolazione al presente atto sotto la lettera "B". Tizio dichiara altresì che dalla data del suddetto rilascio sino ad oggi non sono intervenute modifiche degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 8 – PRESTAZIONE ENERGETICA

Tizio dichiara che il fabbricato oggetto del presente atto è ceduto allo stato rustico ed è pertanto privo di impianti di qualsiasi genere. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 2 del vigente D.Lgs. n. 192 del 2005, Tizio fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio. La società acquirente, come costituita e rappresentata, dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine alla futura prestazione energetica dell'edificio.

Art. 9 – VALORE DELLA TRANSAZIONE

Le parti, anche ai fini fiscali, dichiarano che:

- 1) il terreno di cui al lotto "A" ha un valore di euro ...(in lettere);
- 2) il terreno di cui al lotto "B" ha un valore di euro ...(in lettere);
- 3) il fabbricato sovrastante al Lotto "A" ha un valore di euro ...(in lettere);
- 4) la cessione del credito ha un valore di euro ...(in lettere).

In riferimento all'art. 35 comma 22 del D.L. n. 223/2006, nonché ai sensi e per gli effetti degli artt. 3 e 47 del D.P.R. n. 445/00, le parti – rese edotte del contenuto dell'art. 76 del medesimo D.P.R. e quindi consapevoli delle responsabilità penali ed amministrative in caso di dichiarazioni false o mendaci, dichiarano che per la stipula del presente atto non è stato previsto il pagamento di alcun corrispettivo in denaro né si sono avvalse dell'opera di alcun mediatore.

Art. 14 – IPOTECA LEGALE

Tizio rinuncia sin da ora ad ogni ipoteca legale che possa derivargli dal presente atto, sollevando il competente conservatore dei registri immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

Art. 15 – REGIME PATRIMONIALE

Tizio dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale con Caia ... (generalità) e che gli immobili trasferiti sono di sua proprietà personale come risulta dalla provenienza sopra indicata.

Art. 16 – SPESE

Le spese del presente atto sono a carico di...

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto che ho letto, unitamente agli allegati, alle parti alla presenza degli assistenti del cieco e dei testimoni.

Le parti lo approvano e, ad eccezione del signor Tizio stante la dichiarazione sopra resa, lo sottoscrivono con gli assistenti del cieco, i testimoni e me notaio alle ore.. e ... minuti.

Scritto interamente di mio pugno consta di ... fogli scritti per ... intere pagine e della ... ed ultima fin qui.

... (sottoscrizione con nome e cognome del legale rappresentante della società Alfa Costruzioni S.r.l.)

Il testimone... (sottoscrizione del primo assistente del cieco)

Il testimone... (sottoscrizione del secondo assistente del cieco)

... (sottoscrizione del primo testimone)

... (sottoscrizione del secondo testimone)

... (sottoscrizione del notaio Romolo Romani)

... (impronta del sigillo ai sensi dell'articolo 52 della Legge Notarile)

... (seguono allegati)

MOTIVAZIONE

Per la soluzione della traccia si sono affrontati i seguenti problemi formali e sostanziali.

Il problema formale di maggior rilievo attiene al fatto che il comparente Tizio è un soggetto non vedente e non capace di sottoscrivere. Nel silenzio della traccia, si è ritenuto che lo stesso non sia in grado di sottoscrivere neanche con il crocesegno, possibilità, quest'ultima, che sembra essere riconosciuta anche negli atti pubblici dalla Legge 3 febbraio 1975 n. 18 (c.d. Legge sui ciechi).

Quanto alla compatibilità tra la Legge notarile e la Legge sui ciechi, si deve osservare che, secondo il recente e ripetuto orientamento della Corte di Cassazione, tale normativa non deve obbligatoriamente applicarsi anche agli atti pubblici. Tuttavia, originariamente, la medesima Cassazione si era espressa esattamente in senso opposto³. Pertanto, si è deciso di optare per il comportamento più prudente: in altri termini, si sono applicate comunque, *ad abundantiam*, tutte le formalità prescritte dalla legge sui ciechi⁴.

In ottemperanza a tale ultima scelta, sono stati osservati tutti gli adempimenti del caso: costituzione dei testimoni notarili, costituzione dei due assistenti del cieco, menzione della impossibilità a sottoscrivere neanche col crocesegno e sottoscrizione degli assistenti del cieco premettendo le parole "il testimone", come imposto dall'art. 3 della Legge n.18/1975.

Stanti le indicazioni fornite dalla traccia e la causa transattiva delle attribuzioni, l'atto da ricevere appare essere una transazione. Le reciproche concessioni consistono, da parte del signor Tizio, nel trasferimento della piena ed esclusiva proprietà dei lotti "A" e "B" mentre, da parte della società "Alfa Costruzioni S.r.l.", nella cessione del credito indicato; il tutto con rinuncia delle parti ad ogni pretesa avanzata in giudizio.

La traccia pone, in alternativa alla cessione del credito, la consegna di assegni bancari di conto corrente recanti pari importo. In aderenza a quanto sostenuto dalla giurisprudenza prevalente⁵, si è previsto di non poter assecondare tale richiesta, stante la non parificazione degli assegni

³ Cass. civ., sez. III, 12 dicembre 1994, n. 10604.

⁴ Per gli estremi di tutte le sentenze in ordine alla applicabilità della legge sui ciechi agli atti notarili si veda LODOVICO GENGHINI, *La forma degli atti notarili*, Padova, 2009, pp. 313 e seguenti.

⁵ Cassazione civile, SS.UU., del 18 dicembre 2007, n. 26617.

bancari al denaro contante e la loro irregolarità in ipotesi di emissione con postdatazione, come si desume dall'art. 121 R.d. n. 1736/1933.

Nel silenzio della traccia, si è optato per una cessione del credito *pro soluto*, non emergendo la volontà delle parti di prevedere in atto alcuna garanzia aggiuntiva volta all'adempimento del credito ceduto.

Risulta del tutto irrilevante la circostanza emergente dalla traccia che la signora Caia sia all'estero, poiché i beni di cui Tizio dispone sono di sua esclusiva titolarità, essendo a lui pervenuti in forza di scambio con beni già personali di provenienza successoria (art. 179, lettere *b* ed *f* c.c.), naturalmente nel presupposto che Caia, nell'ultimo atto di provenienza, avesse reso le necessarie dichiarazioni di legge, come normalmente avviene nella prassi notarile. Tuttavia è da ricordare che anche nel caso in cui tali dichiarazioni non fossero state effettuate, secondo una interpretazione della Cassazione, il bene permutato comunque sarebbe stato escluso dalla comunione legale dei beni ove permutato con beni oggettivamente personali (Cass. 8 febbraio 1993, n. 1556; Cass. 25 settembre 2008, n. 24061)⁶.

Il signor Tizio espone al notaio, inoltre, che intende essere garantito riservandosi la proprietà dei lotti oggetto di transazione sino al momento dell'integrale adempimento della società. Si è provveduto così ad accogliere la richiesta manifestata dal comparente, introducendo un patto di riservato dominio, in aderenza all'orientamento dottrinario che ritiene possibile ricorrere analogicamente alla pattuizione di cui all'art. 1523 c.c., anche al di fuori dello schema tipico della vendita.

Avuto riguardo alle formalità relative alla legislazione urbanistica ed edilizia, essendo il presente contratto di transazione un atto tra vivi avente ad oggetto il trasferimento di diritti reali relativi a terreni, si è provveduto, ai sensi dell'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, ad allegare i relativi certificati di destinazione urbanistica. In particolare, in riferimento al lotto "A", si è immaginato che pur escludendo l'area di sedime del fabbricato (che secondo la prassi deve intendersi quale parte dell'edificio), l'estensione del "rimanente" terreno pertinenziale fosse comunque superiore ai 5.000 mq. In ogni caso, anche ove il terreno avesse avuto una superficie inferiore, pur non essendo in tal caso obbligatoria la allegazione del relativo certificato di destinazione urbanistica, nulla avrebbe vietato la stessa, ai fini di una migliore individuazione della qualità del bene oggetto dell'atto.

⁶ Sentenze riportate con osservazioni critiche in LODOVICO GENGHINI, *La volontaria giurisdizione* Padova, 2010, pp. 399 e 400, note 144 e 145.