

SOMMARIO

CONTRATTI IN GENERALE

<i>Note introduttive alla seconda edizione</i>	XXI
<i>Bibliografia generale</i>	1

135

NEGOZI E CONTRATTI UNILATERALI

II.135.1	Contratto unilaterale con costituzione di diritto reale.	3
II.135.2	Clausola sulla conclusione del contratto mediante inizio dell'esecuzione	6
II.135.3	Semplificazione convenzionale del procedimento di formazione del contratto	12
II.135.4	Aggravamento convenzionale del procedimento di formazione del contratto	15
II.135.5	Consenso dell'avente diritto	16
II.135.6	Rinuncia unilaterale (abdicativa) a diritti reali	17
II.135.7	Rinuncia unilaterale (abdicativa) alla comproprietà	22
II.135.8	Rinuncia unilaterale (abdicativa) alla proprietà	27
II.135.9	Rinuncia all'usucapione	32

137

NEGOZI PREPARATORI E CONCLUSIONE DEL CONTRATTO

II.137.1	Accordo sull'attività precontrattuale (« <i>pactum de tractando</i> »).	38
II.137.2	Lettera d'intenti.	44
II.137.3	Minuta o puntuazione di contratto	48
II.137.4	Prenotazione.	51
II.137.5	Regolamentazione di dichiarazione recettizia	54
II.137.6	Assunzione di obbligo di rinegoziazione	60
II.137.7	Proposta contrattuale di compravendita immobiliare	65
II.137.8	Accettazione di proposta contrattuale di compravendita immobiliare	69
II.137.9	Proposta irrevocabile	73
II.137.10	Clausola sulla efficacia della proposta nonostante la morte o sopravvenuta incapacità del proponente	75
II.137.11	Cessione di proposta contrattuale	76

II.137.12	Revoca della proposta contrattuale	77
II.137.13	Revoca dell'accettazione	79
II.137.14	Contratto con parte soggettivamente complessa	80
II.137.15	Contratto di opzione a titolo oneroso	82
II.137.16	Contratto di opzione a titolo gratuito	89
II.137.17	Contratto plurilaterale	93
II.137.18	Contratto aperto all'adesione	95
II.137.19	Contratto con obbligazioni del solo proponente	96
II.137.20	Offerta al pubblico	98

139

CONTRATTI PRELIMINARI

II.139.1	Contratto preliminare di compravendita di bene immobile tra privati	102
II.139.2	Contratto preliminare di vendita da impresa a persona fisica di immobile da costruire	122
II.139.3	Contratto preliminare di vendita di fabbricato abusivo	147
II.139.4	Contratto preliminare di vendita di azienda	152
II.139.5	Contratto preliminare di vendita di partecipazione sociale	160
II.139.6	Contratto preliminare di vendita di cosa altrui	172
II.139.7	Contratto preliminare di vendita a favore di terzo	177
II.139.8	Contratto preliminare di vendita a favore di terzo da determinarsi	178
II.139.9	Contratto preliminare di vendita a favore di società futura	179
II.139.10	Contratto preliminare di vendita della nuda proprietà	184
II.139.11	Clausole sull'esecuzione in forma specifica	184
II.139.12	Contratto preliminare di vendita ad esecuzione anticipata	191
II.139.13	Contratto preliminare unilaterale di vendita	196
II.139.14	Contratto preliminare di vendita con obbligo di rilascio di procura irrevocabile	197
II.139.15	Contratto preliminare di vendita stipulato nella vigenza di divieto legale di alienazione	198
II.139.16	Contratto preliminare di permuta	200
II.139.17	Contratto preliminare di costituzione di servitù	212
II.139.18	Contratto preliminare di divisione	217
II.139.19	Contratto preliminare di costituzione di servitù stipulato da una parte dei comunisti	218
II.139.20	Contratto preliminare di mutuo	220
II.139.21	Contratto preliminare di concessione di ipoteca	223
II.139.22	Contratto preliminare di fideiussione	225
II.139.23	Contratto preliminare di transazione	226
II.139.24	Contratto preliminare di società	229
II.139.25	Contratto preliminare di preliminare	235
II.139.26	Autorizzazione al promissario acquirente a richiedere in nome proprio titolo abilitativo edilizio	238
II.139.27	Clausole nel contratto preliminare relative alla mediazione	239
II.139.28	Clausole nel contratto definitivo relative al preliminare	243

II.139.29	Clausola nel contratto preliminare relativa al successivo rinnovo e proroga ai fini di una nuova trascrizione	250
II.139.30	Obbligo di covendita (<i>drag along</i>)	252
II.139.31	Contratto normativo	254

140

OGGETTO E CONTENUTO DEL CONTRATTO

II.140.1	Clausola sull'individuazione dell'oggetto del contratto . . .	258
II.140.2	<i>Relatio</i> formale in negozio solenne.	263
II.140.3	<i>Relatio</i> sostanziale in negozio solenne.	265
II.140.4	<i>Relatio</i> a norme di legge	267
II.140.5	Esplicitazione della causa concreta del contratto in relazione all'applicabilità o meno di determinate previsioni normative.	268
II.140.6	Rinvio per la determinazione dell'oggetto del contratto all'arbitrio del terzo	269
II.140.7	Rinvio per la determinazione dell'oggetto del contratto all'arbitrio di una delle parti.	273
II.140.8	Rinvio per la determinazione dell'oggetto del contratto ad un successivo accordo tra le parti	275
II.140.9	Atto di arbitraggio del terzo.	276
II.140.10	Perizia contrattuale	277
II.140.11	Patto di riempimento di documento firmato in bianco. . .	281
II.140.12	Rinvio per l'individuazione del destinatario di una prestazione all'arbitrio del debitore	283

141

ATTI E CLAUSOLE RELATIVI A TRASFERIMENTI IMMOBILIARI

II.141.1	Clausole sulla certificazione energetica degli edifici	285
II.141.2	Atto di conferma per mancata allegazione di attestato di prestazione energetica.	307
II.141.3	Clausole sulla sicurezza degli impianti	311
II.141.4	Clausole sulla conformità catastale degli edifici.	315
II.141.5	Descrizione di fabbricato.	338
II.141.6	Descrizione di terreno.	345
II.141.7	Precisazioni catastali.	348
II.141.8	Trasferimento di porzione di terreno non frazionato . . .	351
II.141.9	Atto di identificazione catastale.	357
II.141.10	Clausole sugli enti comuni condominiali	361
II.141.11	Clausole sull'uso esclusivo di beni condominiali	370
II.141.12	Clausole sul regolamento di condominio.	377
II.141.13	Clausole sull'accesso all'immobile trasferito	383
II.141.14	Clausole sulla consegna del bene trasferito	385
II.141.15	Clausole sull'accessione nel possesso	394
II.141.16	Clausole sul titolo di provenienza – Atto notarile	401
II.141.17	Clausole sul titolo di provenienza – Atto rogato in forma pubblica amministrativa	402

II.141.18	Clausole sul titolo di provenienza – Successione <i>mortis causa</i> a titolo universale.	405
II.141.19	Clausole sul titolo di provenienza – Successione <i>mortis causa</i> a titolo particolare	409
II.141.20	Clausole sul titolo di provenienza – Sentenza costitutiva.	412
II.141.21	Clausole sul titolo di provenienza – Sentenza di accertamento di acquisto a titolo originario	425
II.141.22	Clausole sul titolo di provenienza – Divisione giudiziale.	434
II.141.23	Clausole sul titolo di provenienza – Decreto di trasferimento	438
II.141.24	Clausole sul titolo di provenienza – Espropriazione per pubblica utilità	448
II.141.25	Clausole sul titolo di provenienza – Trasferimento <i>ex lege</i>	452
II.141.26	Clausole sul titolo di provenienza – Atto notarile proveniente dall'estero	454
II.141.27	Clausole sul titolo di provenienza – Sentenza straniera.	457
II.141.28	Clausole sul titolo di provenienza – Successione <i>mortis causa</i> regolata da legge straniera	461
II.141.29	Clausole sul titolo di provenienza – Usucapione non dichiarata.	467
II.141.30	Clausola ricognitiva dell'avvenuto trasferimento di pertinenza	471
II.141.31	Clausole sul difetto di continuità delle trascrizioni	478
II.141.32	Trasferimento di immobile sdemanializzato	486
II.141.33	Clausola sulla garanzia per evizione	501
II.141.34	Clausola sulla garanzia per vizi o mancanza di qualità	510
II.141.35	Clausola di rinuncia all'opposizione a precedente donazione.	518
II.141.36	Clausola di rinuncia all'azione di riduzione di precedente donazione o disposizione testamentaria.	524
II.141.37	Clausola di rinuncia all'azione di restituzione nei confronti dell'acquirente da parte del legittimario	529
II.141.38	Clausola di estensione convenzionale della garanzia per evizione all'azione di restituzione intentata dal legittimario.	533
II.141.39	Clausola con obbligo in capo all'alienante-donatario di pagare ai legittimari l'equivalente in denaro, con fideiussione a garanzia di tale obbligo	535
II.141.40	Clausole relative alle ipoteche gravanti sull'immobile trasferito	536
II.141.41	Richiamo di servitù nell'atto di trasferimento.	545
II.141.42	Costituzione di servitù quale patto accessorio del trasferimento	546
II.141.43	Ricognizione della costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia.	548
II.141.44	Clausole su formalità e pesi pregiudizievole	552
II.141.45	Trasferimento di immobile non abitativo locato	556
II.141.46	Trasferimento di immobile abitativo locato	557
II.141.47	Trasferimento di immobile abitativo assegnato al coniuge dell'alienante in sede di separazione o divorzio.	558

II.141.48	Trasferimento di immobile privato gravato da uso civico	567
II.141.49	Clausola su precedente atto revocato per frode ai creditori.	575
II.141.50	Clausole sulle spese del condominio negli edifici	577
II.141.51	Clausole su divieti legali di alienazione	581
II.141.52	Clausole sul vincolo legale di destinazione dei terreni incendiati	587
II.141.53	Clausola nel trasferimento di siti inquinati	588
II.141.54	Trasferimento di immobile in zona di confine	594
II.141.55	Contratto di accertamento di apparenza ereditaria e successivo acquisto <i>a non domino</i> del terzo avente causa	597

142

FORMA DEL CONTRATTO

II.142.1	Patto di forma convenzionale di un futuro contratto	602
II.142.2	Revoca del patto di forma convenzionale	603
II.142.3	Clausola nello statuto di associazione non riconosciuta sulla documentazione convenzionale delle modifiche delle cariche sociali	604
II.142.4	Clausola nello statuto di s.r.l. sulla forma e documentazione delle cessioni di partecipazioni sociali	606
II.142.5	Accordo di ripetizione formale di un contratto	608
II.142.6	Accordo di ripetizione e condizione sospensiva	610
II.142.7	Ripetizione in forma autentica di contratto concluso per scrittura privata	610
II.142.8	Dichiarazione riproduttiva	613
II.142.9	Rinnovazione di negozio giuridico	614
II.142.10	Rinnovazione di negozio giuridico nullo	616
II.142.11	Riconoscimento di firme di scrittura privata non autenticata.	619
II.142.12	Riconoscimento di firme di scrittura privata da parte degli eredi	621

143

CONDIZIONE

II.143.1	Condizione sospensiva	624
II.143.2	Condizione risolutiva	631
II.143.3	Condizione sospensiva potestativa semplice	635
II.143.4	Condizione risolutiva meramente potestativa	637
II.143.5	Condizione unilaterale sospensiva	638
II.143.6	Atto di revoca unilaterale di clausola condizionale	641
II.143.7	Condizione unilaterale risolutiva	642
II.143.8	Apposizione successiva di condizione ad un negozio traslativo	643
II.143.9	Condizione sospensiva di adempimento della prestazione del compratore	644
II.143.10	Condizione risolutiva di inadempimento della prestazione del compratore	647

II.143.11	Condizione esecutiva	651
II.143.12	Condizione impropria (<i>in praeteritum relata</i>)	652
II.143.13	Condizione di esito positivo della trascrizione immobiliare.	653
II.143.14	Condizione del rilascio di titolo abilitativo edilizio in sanatoria	654
II.143.15	Condizione della sopravvenuta commerciabilità del bene .	655
II.143.16	Condizione di mutamento di una norma di piano regolatore	656
II.143.17	Condizione sospensiva e sopravvenuta possibilità dell'oggetto (terreni gravati da usi civici)	658
II.143.18	Condizione della futura iscrizione di società nel registro delle imprese	659
II.143.19	Condizione sospensiva nella vendita di cosa altrui.	661
II.143.20	Condizione del rilascio di autorizzazione giudiziale a vendere	661
II.143.21	Condizionamento parziale degli effetti del contratto	663
II.143.22	Contratto condizionato alla stipula di un altro contratto. .	664
II.143.23	Condizione risolutiva del mutuo dissenso	665
II.143.24	Regolamentazione convenzionale della <i>condicio iuris</i>	666
II.143.25	Regolamentazione della retroattività della condizione. . . .	667
II.143.26	Regolamentazione della finzione di avveramento della condizione	668
II.143.27	Promessa condizionata ad una prestazione	672
II.143.28	Atto di accertamento di avveramento della condizione. . .	676
II.143.29	Trasferimento dell'aspettativa condizionale	677
II.143.30	Trasferimento del diritto risolvibile	680
II.143.31	Concessione di ipoteca sotto condizione risolutiva	683
II.143.32	Concessione di ipoteca da parte dell'acquirente sotto condizione sospensiva	684
II.143.33	Condizione sospensiva del sopravvenuto divorzio	685

145

TERMINE DI EFFICACIA

II.145.1	Contratto traslativo della proprietà sottoposto a termine iniziale.	690
II.145.2	Costituzione di diritto reale sottoposta a termine finale . .	691
II.145.3	Termine iniziale di efficacia <i>incertus quando</i>	692

147

MODUS

II.147.1	Clausola modale (« <i>modus</i> ») apposta a mutuo gratuito . .	695
II.147.2	Donazione con <i>modus</i> di destinazione	698
II.147.3	Donazione modale a favore di terzo.	700
II.147.4	Onere di assistenza dedotto anche in condizione risolutiva.	702
II.147.5	« <i>Modus</i> » pattuito con scrittura privata <i>a latere</i>	706
II.147.6	Rinuncia alla risoluzione per inadempimento dell'onere . .	708

II.147.7	Accertamento della caducazione dell'onere per impossibilità sopravvenuta	711
----------	--	-----

148

CLAUSOLA PENALE E CAPARRA

II.148.1	Clausola penale	714
II.148.2	Previsione di « pena privata » in regolamento contrattuale.	723
II.148.3	Pattuizione di « danni punitivi »	725
II.148.4	Previsione dell'acquisizione della parte di corrispettivo già pagata in caso di risoluzione del contratto.	727
II.148.5	Caparra confirmatoria	729
II.148.6	Caparra penitenziale	739

149

INTERPRETAZIONE DEL CONTRATTO

II.149.1	Contratto interpretativo.	742
----------	-----------------------------------	-----

151

EFFICACIA E VICENDE DEL CONTRATTO

II.151.1	Clausola di retroattività in un contratto traslativo	745
II.151.2	Mutuo dissenso di contratto di donazione	745
II.151.3	Mutuo dissenso di contratto preliminare	755
II.151.4	Mutuo dissenso parziale di contratto di compravendita	759
II.151.5	Mutuo dissenso di contratto di affitto di azienda	762
II.151.6	Scioglimento convenzionale di contratto annullabile	767
II.151.7	Clausola attributiva di uno <i>ius variandi</i> unilaterale	770
II.151.8	Clausola attributiva ad un terzo del potere di sciogliere il contratto	772
II.151.9	Clausola attributiva della facoltà di recesso unilaterale	773
II.151.10	Dichiarazione di recesso	778
II.151.11	Promessa del fatto del terzo	780
II.151.12	Clausola sull'abuso del diritto	785
II.151.13	Disciplina convenzionale delle conseguenze di eventuali sopravvenienze normative	787

153

PRINCIPIO CONSENSUALISTICO

II.153.1	Contratto costitutivo di obbligazione di dare	790
II.153.2	Pagamento traslativo	793
II.153.3	<i>Expressio causae</i> in contratto con prestazione isolata	794
II.153.4	Contratto reale atipico	795
II.153.5	Deroga convenzionale al principio « <i>res perit domino</i> »	798

RAPPRESENTANZA LEGALE E VOLONTARIA

II.155.1	Procura	800
II.155.2	Procura generale	803
II.155.3	Procura speciale a vendere.	807
II.155.4	Procura speciale a comprare.	810
II.155.5	Procura per atti di amministrazione ordinaria	811
II.155.6	Procura ad amministrare beni immobili	812
II.155.7	Procura per pratiche relative a successioni	814
II.155.8	Procura per divisione	816
II.155.9	Procura a donare.	817
II.155.10	Procura ad accettare donazione.	819
II.155.11	Procura per contratto di mutuo	820
II.155.12	Procura per concessione di ipoteca da parte di terzo datore.	822
II.155.13	Procura rilasciata da società veicolo al <i>servicer</i> nelle operazioni di cartolarizzazione.	823
II.155.14	Procura per operazioni bancarie	826
II.155.15	Procura per cessione di quote di società a responsabilità limitata	827
II.155.16	Procura per cessione di quote di società di persone	829
II.155.17	Procura per costituzione di società per azioni	830
II.155.18	Procura speciale per vendere autoveicolo	831
II.155.19	Delega a condurre autoveicolo	832
II.155.20	Procura per ambasceria (nunciazione)	833
II.155.21	Procura commerciale	833
II.155.22	Procura institoria.	836
II.155.23	Clausola di acollo al mandante della responsabilità fiscale.	841
II.155.24	Clausola di irrevocabilità della procura <i>in rem propriam</i>	841
II.155.25	Procura collettiva (da più mandanti)	843
II.155.26	Procura cumulativa (da più mandanti)	844
II.155.27	Procura congiuntiva (a più mandatari)	845
II.155.28	Procura disgiuntiva (a più mandatari).	846
II.155.29	Clausola autorizzativa del contratto con se stesso	847
II.155.30	Clausola autorizzativa in caso di conflitto di interessi.	848
II.155.31	Contratto con se stesso	851
II.155.32	Clausola autorizzativa della nomina di un subprocuratore.	852
II.155.33	Subprocura.	853
II.155.34	Procura rilasciata dal rappresentante legale di incapace	854
II.155.35	Clausola di successione nei rapporti rappresentativi nella cessione di azienda.	855
II.155.36	Clausola di successione nei rapporti rappresentativi nella scissione di società.	856
II.155.37	Clausola di successione nei rapporti rappresentativi nella fusione di società.	857
II.155.38	Revoca di procura	858
II.155.39	Rinuncia a procura.	860
II.155.40	Rappresentanza <i>in incertam personam</i>	861
II.155.41	Atto concluso in difetto di rappresentanza	864

II.155.42	Atto di ratifica	871
II.155.43	Mutuo dissenso del contratto concluso dal <i>falsus procurator</i>	876
II.155.44	Atto compiuto in rappresentanza di persona giuridica futura	877
II.155.45	Atto in rappresentanza di nascituro	880
II.155.46	Ricorso di volontaria giurisdizione per vendere bene di minore sottoposto a responsabilità genitoriale	884
II.155.47	Ricorso per vendere bene di minore sottoposto a responsabilità genitoriale pervenuto per successione <i>mortis causa</i>	885
II.155.48	Ricorso per comprare a favore di minore sottoposto a responsabilità genitoriale	887

157

CONTRATTO DI MANDATO

II.157.1	Mandato con rappresentanza	889
II.157.2	Mandato a favore di terzo	896
II.157.3	Clausola di irrevocabilità del mandato <i>in rem propriam</i>	897
II.157.4	Patto di irrevocabilità del mandato	899
II.157.5	Patto di non estinzione del mandato a seguito della morte del mandante	900
II.157.6	Mandato <i>post mortem</i> per atti di amministrazione del patrimonio	901
II.157.7	Mandato <i>post mortem</i> per la pubblicazione di opere inedite.	902
II.157.8	Mandato <i>post mortem</i> per provvedere alla sepoltura	903
II.157.9	Mandato <i>post mortem</i> per gestire credenziali e <i>passwords</i>	904
II.157.10	Mandato con rappresentanza a scopo di garanzia	907
II.157.11	Mandato senza rappresentanza ad alienare beni immobili	910
II.157.12	Mandato senza rappresentanza ad acquistare beni immobili	916
II.157.13	Mandato senza rappresentanza ad acquistare beni immobili con efficacia traslativa	922
II.157.14	Mandato senza rappresentanza ad acquistare azioni di società	923
II.157.15	Atto di ritrasferimento del bene immobile acquistato dal mandatario al mandante	924
II.157.16	Atto di reintestazione del bene mobile acquistato dal mandatario al mandante	926
II.157.17	Ratifica nel mandato senza rappresentanza	928
II.157.18	Patto dello star del credere	929

159

CONTRATTO PER PERSONA DA NOMINARE

II.159.1	Contratto preliminare di compravendita per persona da nominare	932
II.159.2	Contratto definitivo di compravendita per persona da nominare	940

II.159.3	Clausole fiscali nel contratto definitivo per persona da nominare	943
II.159.4	Costituzione di societ� di capitali per persona da nominare.	945
II.159.5	Procura per acquisto con riserva di nomina	946
II.159.6	Dichiarazione di nomina	948
II.159.7	Dichiarazione di nomina soggettivamente parziale.	951
II.159.8	Dichiarazione di nomina oggettivamente parziale	953
II.159.9	Revoca della dichiarazione di nomina	954
II.159.10	Accettazione della persona nominata	955
II.159.11	Rapporti tra stipulante ed <i>electus</i> – Mandato oneroso . . .	957
II.159.12	Rapporti tra stipulante ed <i>electus</i> – Pattuizione di un prezzo per la dichiarazione di nomina	959
II.159.13	Rapporti tra stipulante ed <i>electus</i> – Ulteriore contratto preliminare di vendita di cosa altrui.	960
II.159.14	Rapporti tra stipulante ed <i>electus</i> – Liberalit� indiretta. . .	963

161

CONTRATTO PER CONTO DI CHI SPETTA

II.161.1	Vendita per conto di chi spetta.	965
----------	--	-----

163

CESSIONE DEL CONTRATTO E SUBCONTRATTO

II.163.1	Cessione di contratto ad effetti obbligatori	968
II.163.2	Cessione di contratto ad effetti reali da parte dell'acquirente .	978
II.163.3	Cessione di contratto ad effetti reali da parte dell'alienante.	982
II.163.4	Clausola di preventivo consenso alla cessione del contratto.	984
II.163.5	Clausola di inceditibilit� del contratto	985
II.163.6	Atto di accettazione della cessione del contratto.	986
II.163.7	Subcontratto.	987
II.163.8	Clausole sul subingresso nei contratti relativi all'azienda. . .	988
II.163.9	Alienazione di bene assicurato	997

165

CONTRATTO A FAVORE DI TERZI

II.165.1	Contratto a favore di terzo con effetti obbligatori	1000
II.165.2	Contratto con beneficio al terzo senza attribuzione di diritti.	1006
II.165.3	Contratto con effetti protettivi a favore del terzo	1007
II.165.4	Contratto con accettazione contestuale del terzo.	1009
II.165.5	Contratto a favore di terzo condizionato all'accettazione del terzo	1009
II.165.6	Contratto a favore di terzo condizionato ad una prestazione del terzo	1010
II.165.7	Contratto costitutivo a favore di terzo con costituzione di diritto reale di godimento	1011
II.165.8	Contratto a favore di terzo con trasferimento della propriet�.	1014

II.165.9	Intestazione di beni in nome altrui con contratto a favore di terzo	1019
II.165.10	Contratto a favore di terzo con trasferimento della proprietà a favore di soggetto legalmente incapace di agire.	1022
II.165.11	Contratto a favore di terzo con obbligo di mantenimento e assistenza a favore dello stipulante.	1026
II.165.12	Contratto preliminare attributivo ad un terzo del diritto alla stipula del definitivo.	1027
II.165.13	Contratto a favore di terzo nascituro	1030
II.165.14	Contratto a favore di società da costituirsi.	1033
II.165.15	Contratto a favore di terzo da designarsi successivamente.	1034
II.165.16	Contratto a favore di terzo <i>post mortem</i>	1035
II.165.17	Contratto a favore di terzo <i>post mortem</i> con designazione testamentaria.	1036
II.165.18	Clausola di rinuncia alla facoltà di revoca	1037
II.165.19	Accettazione del terzo con atto separato	1037
II.165.20	Revoca della stipulazione a favore del terzo.	1038
II.165.21	Modifica della stipulazione a favore del terzo.	1040
II.165.22	Atto di rifiuto del terzo.	1041

167

COLLEGAMENTO NEGOZIALE

II.167.1	Clausola sul collegamento negoziale in atto con più vendite.	1044
II.167.2	Contratto di mutuo collegato a contratto di compravendita.	1051
II.167.3	Contratto di compravendita di azienda collegato a contratto di locazione	1053

169

CONTRATTI INVALIDI E INEFFICACI

II.169.1	Contratto di accertamento della nullità di un precedente contratto	1055
II.169.2	Accertamento della conversione di un negozio nullo	1058
II.169.3	Accertamento della conversione formale di un atto pubblico nullo.	1062
II.169.4	Clausola che assegna valore determinante a date clausole ai fini del giudizio di nullità parziale	1066
II.169.5	Convalida di contratto annullabile.	1068
II.169.6	Conferma di contratto nullo con rinuncia all'azione di nullità	1073
II.169.7	Conferma di contratto privo della forma convenzionale pattuita	1075
II.169.8	Conferma di testamento nullo.	1077
II.169.9	Conferma di donazione nulla	1082
II.169.10	Conferma di contratto affetto da nullità relativa – Contratto dei consumatori.	1084

II.169.11	Conferma di contratto affetto da nullità relativa – Contratto bancario.	1085
II.169.12	Conferma di contratto affetto da nullità relativa – Contratto su immobile da costruire.	1087
II.169.13	Conferma di contratto inefficace.	1090
II.169.14	Invalidità per contrarietà alla buona fede.	1092
II.169.15	Atto di accertamento di nullità e successivo acquisto <i>a non domino</i> per effetto della c.d. pubblicità sanante.	1096
II.169.16	Atto di accertamento di nullità del processo esecutivo e successivo acquisto dell'aggiudicatario <i>ex art. 2929 c.c.</i>	1099
II.169.17	Conferma di contratto affetto da nullità per violazione delle norme sulla conformità catastale.	1106

171

ATTI SIMULATI

II.171.1	Accordo simulatorio (controdi chiarazione).	1112
II.171.2	Accordo simulatorio per interposizione fittizia di persona.	1124
II.171.3	Atto ricognitivo di precedente simulazione assoluta.	1128
II.171.4	Atto ricognitivo di precedente simulazione relativa.	1129
II.171.5	Atto ricognitivo di precedente simulazione parziale del prezzo di compravendita.	1131
II.171.6	Atto ricognitivo di precedente simulazione di quietanza.	1133
II.171.7	Scrittura privata di ricognizione dei reali valori delle assegnazioni divisionali.	1136
II.171.8	Scrittura privata <i>a latere</i> di procura irrevocabile.	1137

173

ATTI DI RETTIFICA

II.173.1	Atto di rettifica di errore di calcolo.	1140
II.173.2	Atto di rettifica di contratto annullabile a causa di errore determinante.	1143
II.173.3	Atto di rettifica di errore materiale non riferibile a dati preesistenti all'atto rettificato.	1144
II.173.4	Atto di rettifica del prezzo di compravendita.	1148
II.173.5	Atto di rettifica dell'omessa indicazione di una pertinenza del bene trasferito e di riconoscimento della proprietà.	1152
II.173.6	Atto di consenso alla rettifica di intestazione catastale.	1156
II.173.7	Atto di rettifica catastale sottoscritto dalle parti dell'atto errato.	1159
II.173.8	Atto di rettifica di dati anagrafici sottoscritto dalle parti dell'atto errato.	1163
II.173.9	Atto di rettifica unilaterale.	1164
II.173.10	Atto di rettifica certificato da notaio.	1166

175

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

II.175.1	Clausola risolutiva espressa	1178
II.175.2	Clausola sul termine essenziale	1182
II.175.3	Regolamentazione convenzionale della diffida ad adempiere	1185
II.175.4	Regolamentazione dell'eccezione di inadempimento.	1188
II.175.5	Regolamentazione del mutamento delle condizioni patrimoniali dei contraenti	1192
II.175.6	Clausola <i>solve et repete</i>	1196
II.175.7	Clausole di deroga alla disciplina della risoluzione per inadempimento	1198
II.175.8	Atto di rinuncia all'effetto risolutorio già verificatosi	1204
II.175.9	Clausole di deroga alla disciplina dell'impossibilità sopravvenuta.	1206
II.175.10	Atto di accertamento di risoluzione per impossibilità sopravvenuta.	1211
II.175.11	Clausole di deroga alla disciplina dell'eccessiva onerosità sopravvenuta.	1212
II.175.12	Clausola <i>rebus sic stantibus</i> e obbligo di rinegoziazione (<i>hardship clause</i>)	1216
II.175.13	Offerta di modificazione del contratto risolubile per eccessiva onerosità	1218
II.175.14	Rinegoziazione di contratto eccessivamente oneroso	1220
II.175.15	Contratto atipico di rischio	1222

177

CONTRATTI DEI CONSUMATORI E CLAUSOLE VESSATORIE

II.177.1	Dichiarazione di agire per finalità di consumo o per scopi professionali	1229
II.177.2	Trattativa individuale su clausole vessatorie	1231
II.177.3	Motivazione delle clausole per evidenziare l'assenza di squilibrio e quindi di vessatorietà	1237
II.177.4	Deroga convenzionale alla conoscibilità delle clausole contrattuali nei contratti dei consumatori.	1241
II.177.5	Correttivi ad alcune clausole usuali in modo da escluderne la vessatorietà	1242
II.177.6	Clausole di salvaguardia per eventuali clausole vessatorie nei contratti dei consumatori	1244
II.177.7	Diritto di recesso in contratto concluso a distanza	1246
II.177.8	Deroga convenzionale ad obblighi di informazione in contratto concluso a distanza	1248
II.177.9	Convalida della nullità di protezione	1248
II.177.10	Approvazione specifica di condizioni generali di contratto.	1250
II.177.11	Approvazione specifica di condizioni generali di contratto con atto successivo.	1253

II.177.12	Deroga convenzionale alla conoscibilit� delle condizioni generali <i>ex art.</i> 1341, comma 1, c.c.	1254
II.177.13	Clausole di salvaguardia nei contratti con imprese deboli (terzo contratto)	1255

178

DIVIETI CONVENZIONALI DI ALIENAZIONE

II.178.1	Divieto convenzionale di alienazione	1259
II.178.2	Divieto di alienazione nello statuto di fondazione	1261
II.178.3	Divieto di alienazione del diritto di usufrutto.	1262
II.178.4	Clausola limitativa della libera determinazione del prezzo di alienazione	1263

179

PRELAZIONI LEGALI E VOLONTARIE

II.179.1	Patto di prelazione propria su immobili	1265
II.179.2	Patto di prelazione con condizione risolutiva	1270
II.179.3	Patto di prelazione impropria su immobili.	1271
II.179.4	Atto di riscatto in caso di violazione della prelazione legale.	1274
II.179.5	Atto di rinuncia alla prelazione legale.	1284
II.179.6	Atto di rinuncia al diritto di riscatto	1285
II.179.7	Contratto preliminare condizionato all'esercizio della prelazione.	1286
II.179.8	Ripetizione formale della vendita a seguito dell'esercizio di prelazione agraria.	1287
II.179.9	Atto di vendita di quota di bene ereditario	1288
II.179.10	Clausole di garanzia nella vendita di terreno agricolo.	1291
II.179.11	Clausole di garanzia nella vendita di immobile urbano non abitativo.	1295
II.179.12	Clausole di garanzia nella vendita di immobile urbano abitativo.	1301
II.179.13	Clausole di garanzia nella vendita di azienda	1302
II.179.14	Clausole di garanzia nella vendita di terreno situato all'interno di un parco.	1303
II.179.15	Clausole di garanzia nella vendita di immobile cartolarizzato.	1304
II.179.16	Clausole di garanzia nella vendita di sala cinematografica	1306
II.179.17	Clausole di garanzia nella vendita di immobile di ente previdenziale.	1307
II.179.18	Clausole di garanzia nella vendita di immobile di ente ecclesiastico	1308
II.179.19	Vendita di bene culturale soggetto a prelazione	1309
II.179.20	Vendita di immobile culturale da parte di persona giuridica	1316

181

ATTI RELATIVI ALLA TRASCRIZIONE IMMOBILIARE

II.181.1	Note operative sulla redazione delle note di trascrizione.	1320
II.181.2	Note operative sulla redazione delle domande di annotazione.	1336
II.181.3	Note operative sulla voltura automatica	1343
II.181.4	Trascrizione di acquisti a causa di morte.	1355
II.181.5	Atto ricognitivo dell'esistenza di sopravvenienze attive di società cancellata ai fini della trascrizione	1366
II.181.6	Atto di consenso ad annotazione a margine di trascrizione.	1371
II.181.7	Atto di consenso a cancellazione della trascrizione di domanda giudiziale	1373
II.181.8	Atto di consenso a restrizione della trascrizione di domanda giudiziale	1376
II.181.9	Atto di consenso a cancellazione della trascrizione di sequestro conservativo.	1378
II.181.10	Atto di consenso a cancellazione di trascrizione invalida o errata	1380
II.181.11	Atto di consenso a cancellazione di trascrizione di vincolo di destinazione	1382
II.181.12	Atto di consenso a cancellazione di annotazione.	1386
II.181.13	Atto di consenso a cancellazione della menzione del termine di efficacia in una trascrizione	1388
II.181.14	Verbale di constatazione di rifiuto di trascrizione	1390
II.181.15	Ricorso avverso il rifiuto di trascrizione (art. 113- <i>bis</i> disp. att. c.c.)	1392
II.181.16	Ricorso a fronte di trascrizione con riserva (art. 113- <i>ter</i> disp. att. c.c.)	1395
II.181.17	Atto di quietanza per evitare l'iscrizione di ipoteca legale.	1398
 <i>Indice alfabetico</i>		 1401

