

Contratti

Il contratto a favore del terzo

a cura di **Giovanni Santarcangelo**

Anche questa ricerca, come altre già apparse in questa Rivista, si propone di illustrare come “la teoria”, nelle sue varie elaborazioni dottrinarie, possa essere tradotta “in pratica”, cioè espressa in un atto notarile. Con l’analisi delle questioni che occorre affrontare e dei risvolti pratici ai quali conduce l’applicazione di ciascuna tesi.

Essa costituisce la sintesi di un’esercitazione svolta, sotto il mio coordinamento, da alcuni volenterosi, validi e preparati aspiranti notai che ho avuto modo di incontrare alla **Scuola Notarile Viggiani. Ognuno ha svolto il compito e la motivazione, io mi sono limitato ad estrarre da ciascuno le parti più qualificanti; come in tutte le opere collettive alla fine ne è risultato un materiale ampio ed esaustivo, che ho dovuto solo coordinare.**

PARTE PRIMA: L’ATTO

La fattispecie

COMPRATORE PRIMO ha stipulato con VENDITORE PRIMO un contratto preliminare per l’acquisto di una villetta, senza riservarsi la facoltà di nominare terzi soggetti.

Al momento dell’acquisto egli vuole che la proprietà della villetta sia acquistata da TERZO DONATARIO, a favore del quale intende compiere una liberalità.

Redigere l’atto di compravendita a favore di terzi, commentando le clausole della compravendita che subiscono variazioni rispetto a una vendita normale e motivando le variazioni apportate.

Indicare le formalità ipocatastali cui va incontro e la tassazione.

Premessa

Mi rivolgo ai praticanti notaio, perché questo articolo è stato richiesto dalla rivista su loro sollecitazione, ma è chiaro che non si tratta di un caso di scuola, bensì di un atto che potrebbe presentarsi nella realtà.

La fattispecie non presenta grossi problemi teorici. Con essa si vuole solamente individuare come si formulano le clausole del contratto a favore del terzo (nonché quelle dell’accettazione, del rifiuto o della revoca, che saranno trattate nella seconda parte, da pubblicarsi sul numero successivo).

Maggiore attenzione è da prestare agli adempimenti ipocatastali e quindi a come si trascrivono, annotano e volturano detti atti.

I praticanti notai, abituati a ben più elevati livelli di difficoltà, potranno sorridere della semplicità del caso. Tuttavia, questo è il miglior complimento che abbia ricevuto, mi è stato scritto a corredo del tema: “I suoi casi, in prima lettura, sembrano facili; a scriverli, però, si aprono nella mia mente decine di domande alle quali non è sempre facile dare risposta”.

Nello svolgimento, il candidato è invitato non tanto a esporre la natura giuridica dell’istituto, quanto a giustificare il perché utilizza le singole clausole e le adatta in un determinato modo. Ciò comporta che, nel *mix* di cui appreso, alcuni che hanno svolto una buona trattazione teorica sono citati meno di quelli che hanno commentato le singole clausole, anche dicendo cose scontate. Chi deve scrivere un atto, nella pratica, è confortato anche nel leggere le cose scontate, perché gli viene il dubbio su tutto.

Invito il lettore - specialmente se praticante notaio - a svolgere prima il tema senza nulla leggere in teoria, poi ripassare la teoria, per vedere se ha omesso qualcosa, indi confrontare i formulari per vedere se le clausole sono quasi equivalenti, e solo alla fine continuare a leggere, in modo da confrontare la sua soluzione con i dubbi cui si cercherà di dare risposta in seguito.

Bozza dell'atto

Repertorio n. ... / Raccolta n. ...

Compravendita // Compravendita a favore di terzo ex art. 1411 c.c. (1)

REPUBBLICA ITALIANA

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

Notaio - Dinanzi a me dott. ..., notaio in Milano, iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Milano, Lodi, Monza, Busto Arsizio e Varese (2),

SONO PRESENTI (3):

– **VENDITORE PRIMO** nato a ... il ... e residente a ... in ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni;

– **COMPRATORE PRIMO** nato a ... il ... e residente a ... in ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere celibe (4);

– (eventuale costituzione del terzo) (5);

Identità - comparenti della cui identità personale io notaio sono certo.

PREMESSA (6)

I comparenti premettono che:

1) con atto a mio rogito, in data ..., repertorio n. ..., registrato a ... il ... al n. ... e trascritto a ... il ... ai nn. .../...,

Note:

(1) **Intitolazione.** Alcuni hanno intitolato solo «compravendita» perché “il contratto *de quo* è un contratto ordinario di compravendita munito di una clausola accessoria che ne fa deviare gli effetti a favore del terzo” (*Guido Brotto*). Altri hanno intitolato indicando anche gli effetti (tra le prime due corrette *Elena Zappone* e *Diletta Torrone*). L'uno o l'altro modo di indicazione è indifferente, sia perché l'intitolazione non è richiesta dalla legge notarile, sia perché è una forma di facilitazione individuale nella ricerca dell'atto, pertanto ciascuno può fare come meglio gli aggrada.

(2) **Testimoni.** “Non sono necessari testimoni, anche se l'attribuzione al terzo è fatta a titolo di liberalità, trattandosi di donazione indiretta” (*Lodovica de Stefano*). “Il rinvio che l'art. 809 c.c. fa alla disciplina della donazione per gli atti liberali diversi dalle donazioni, in cui rientrano anche le donazioni c.d. indirette, riguarda solo le norme di carattere sostanziale e non quelle di carattere formale” (*Elena Zappone*). “Pur essendo l'interesse dello stipulante (che corrisponde alla causa dell'attribuzione al terzo) quello di effettuare una liberalità, la forma di riferimento è quella del negozio mezzo (la compravendita)” (*Diletta Torrone*).

È stato opportunamente notato come “nella pratica - quando uno degli effetti perseguiti attraverso il contratto in oggetto è una liberalità indiretta - sia usuale inserire in atto i testimoni, anche se non richiesto espressamente, trattandosi di donazione indiretta” (*Annarita Stigliano*); difatti la prudenza non è mai eccessiva e il notaio può richiedere in ogni caso l'intervento dei testimoni (ai sensi dell'art. 48 l.n.), senza dover addurre giustificazioni. I miei allievi, tuttavia, sanno che una cosa è la pratica (e le relative clausole “ove occorrer possa”) e una cosa è la ricostruzione giuridica di un istituto (in cui una clausola prudenziale deve essere inserita solo se vi è un oggettivo contrasto di dottrina e giurisprudenza, cercando di contemperare le opposte opinioni), per cui opportunamente la stessa conclude: “non li ho inseriti in quanto non necessari ai fini della validità dell'atto” (*Annarita Stigliano*).

(3) **Parti del contratto.** “Parti del contratto sono lo stipulante e il promittente. Il terzo rimane estraneo al contratto stipulato a suo favore ex art. 1411 c.c.” (*Elena Zappone*). “Il terzo non è parte in senso tecnico; egli acquista il diritto contro il promittente (a titolo derivativo), per effetto della stipula del contratto a suo favore” (*Stefania Danes*). “La stipulazione a favore del terzo *dirotta* gli effetti del negozio a favore di un soggetto diverso dai contraenti, ma l'atto posto in essere tra le parti conserva la sua natura (nella fattispecie, rimane una compravendita), la clausola di deviazione degli effetti non ne altera la struttura e parti del contratto rimangono sempre i contraenti (il terzo non è parte, né è necessaria una sua accettazione ai fini della formazione del contratto). L'acquisto del diritto al patrimonio del terzo è immediato per effetto della stipulazione, senza passaggio attraverso il patrimonio dello stipulante per cui il terzo è avente causa del promittente” (*Angela Dalmazio Tarantino*).

(4) **Regime patrimoniale.** “Con riferimento al regime patrimoniale:

a) quanto al promittente: l'indicazione è necessaria ai fini dell'art. 2659, n. 1, c.c.;

b) quanto allo stipulante: l'indicazione potrebbe sembrare non necessaria perché il contratto deve essere trascritto, secondo l'orientamento della dottrina prevalente, a favore del terzo e a carico del promittente. Tuttavia, tenendo presente che, qualora la prestazione dovesse restare a beneficio dello stipulante, sarà necessaria una nuova trascrizione contro il terzo e a favore dello stipulante, è opportuno inserire il regime dello stipulante sin da ora;

c) quanto al terzo, l'indicazione è necessaria ai fini della nota di trascrizione, ex art. 2659, n. 1, c.c. (sebbene non sia parte in senso tecnico). Poiché il terzo non interviene all'atto, non si potrà procedere con una dichiarazione di parte (lo stipulante non è un rappresentante del terzo), ma si presenterà (unitamente alla trascrizione) un estratto dell'atto di matrimonio o un certificato di stato civile ex art. 2659, n. 1, c.c.” (*Elena Zappone*).

Nulla vieta che, per completezza, il regime patrimoniale del terzo sia indicato in atto (come vedremo nell'apposito articolo del contratto), e può anche essere allegato all'atto il certificato dello stato civile che lo prova.

(5) “Il contratto a favore di terzo determina l'attribuzione di un diritto autonomo al terzo che, [per la validità della stipulazione in suo favore], non deve intervenire all'atto. Anche nel caso in cui il terzo intervenisse, la sua costituzione sarebbe finalizzata a rendere irrevocabile la stipulazione a suo favore, ma egli non diventerebbe parte - né sostanziale né formale - del negozio” (*Agata Donegana*). È chiaro che, se il terzo interviene in atto, allo scopo di accettare contestualmente la stipulazione a suo favore, potrà rendere la dichiarazione circa il proprio regime patrimoniale. In questo caso si superano tutte le perplessità in materia di tassazione dell'atto e la trascrizione potrà essere eseguita indicando nel quadro D che il terzo ha accettato e quindi ha acquistato definitivamente il diritto.

(6) “Per una migliore intellegibilità è opportuno che dalla premessa risulti sia l'adempimento del preliminare sia l'attribuzione liberale” (*Alessandro Vercellotti*).

Una premessa risulta sempre utile per alleggerire il contenuto del contratto.

hanno stipulato un contratto preliminare avente a oggetto la compravendita delle unità immobiliari di cui infra (7);
2) con il presente atto è intenzione di VENDITORE PRIMO e COMPRATORE PRIMO dare adempimento al suddetto preliminare di vendita (8);
3) il signor COMPRATORE PRIMO intende stipulare a favore del terzo, allo scopo di compiere una liberalità a favore di DONATARIO TERZO (9).
Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

COMPRAVENDITA (10)

Formulazione (11)

Consenso - Il signor VENDITORE PRIMO (di seguito anche promittente), vende al signor COMPRATORE PRIMO (di seguito anche stipulante), che accetta (12) - dichiarando di stipulare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1411 c.c. (13), a favore del terzo signor TERZO DONATARIO (14) a titolo di liberalità (15) - la piena proprietà di quanto appresso descritto:

Note:

(7) "Poiché il contratto deve essere trascritto a favore del terzo e a carico del promittente, potrebbe sembrare che non vi sia identità oggettiva tra la trascrizione del contratto preliminare e quella del contratto definitivo. D'altra parte, anche se nel preliminare COMPRATORE PRIMO si fosse riservata la facoltà di stipulare a favore di terzi, la trascrizione del preliminare sarebbe avvenuta ugualmente a suo favore e non a favore del terzo. Per fugare ogni dubbio, è opportuno considerare come, affinché trovi attuazione il meccanismo degli effetti prenotativi della trascrizione del preliminare, sia indispensabile la perfetta corrispondenza tra i soggetti che hanno stipulato il preliminare e quelli che stipulano il definitivo. Questa corrispondenza è presente anche nella fattispecie in esame, poiché le parti del contratto definitivo sono le stesse del preliminare (il terzo non è parte). Manca solo la corrispondenza tra i soggetti favore dei quali sono effettuate le rispettive trascrizioni, ma è da ritenere che ciò non abbia rilevanza poiché il contratto definitivo costituisce esatta esecuzione del preliminare trascritto" (*Angela Dalmazio Tarantino*).

(8) "L'indicazione, nelle premesse, del contratto preliminare è opportuna al fine di fare emergere che l'atto di vendita costituisce adempimento dello stesso" (*Alberto Pavesi*).

"Il fatto che il compratore, in sede di stipula del contratto preliminare, non si sia riservato la facoltà di stipulare a favore di terzo (come sottolinea la traccia), non gli impedisce di concludere un contratto in favore del terzo, in cui sono solo gli effetti ad esser deviati in favore di un altro soggetto" (*Ilaria Principale*). Tale riserva, "ai fini della conclusione di un contratto a favore di terzo, risulta ininfluente, mentre è necessaria nella differente fattispecie del contratto per persona da nominare" (*Diletta Torrone*), "perché nel contratto per persona da nominare, a differenza dal contratto a favore del terzo, a seguito della nomina, il terzo diviene parte del contratto" (*Francesco Buonerba*).

(9) "La premessa può risultare utile per far emergere l'interesse dello stipulante, qualora non si voglia esplicitarlo nella clausola del consenso" (*Paola Avondola*) o nelle clausole relative all'attribuzione al terzo.

(10) "È preferibile dividere l'atto in sezioni per renderlo più chiaro, schematico e semplice. Poiché nel contratto a favore di terzo si realizza un negozio principale (nel caso, compravendita) nel quale in via accessoria una delle due parti devia gli effetti che si realizzano nei suoi confronti, a favore di un terzo, si è diviso l'atto in compravendita, patti della compravendita e patti che regolano l'attribuzione a favore dei terzi" (*Ugo Cortese*).

(11) **Consenso**. La prima formulazione raggruppa nella clausola relativa al consenso anche l'attribuzione a favore del terzo. Altre formulazioni, con piccole varianti terminologiche, possono essere:

"Consenso - il signor VENDITORE PRIMO vende e trasferisce al signor COMPRATORE PRIMO, che accetta ed acquista a favore di TERZO DONATARIO, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1411 e seguenti c.c., la piena proprietà di quanto appresso descritto" (*Sabrina Cabrini*).

"Consenso - il signor VENDITORE PRIMO vende e trasferisce al signor COMPRATORE PRIMO, che accetta ed acquista, con effetto ex art. 1411 c.c., con animo liberale, a favore di TERZO DONATARIO, la piena proprietà di quanto appresso descritto" (*Carlo Mussa*).

(12) Si noti come "la formulazione usuale «vende e trasferisce» e «accetta ed acquista» sia stata modificata in quanto il promittente non trasferisce allo stipulante e quest'ultimo non acquista. Si è lasciato «vende», senza sostituirlo con il verbo «trasferisce», perché questo è ciò che avviene tra stipulante e promittente" (*Lodovica de Stefano*).

(13) Moltissimi hanno scritto "con deviazione degli effetti ai sensi dell'art. 1411 c.c.", formulando il consenso come segue: "VENDITORE PRIMO (di seguito anche promittente) vende al signor COMPRATORE PRIMO (di seguito anche stipulante), che accetta, con deviazione degli effetti ai sensi dell'art. 1411 c.c., a favore del terzo signor TERZO DONATARIO, ...".

"La formulazione «con deviazione degli effetti» lascia emergere in maniera più chiara il meccanismo del contratto a favore di terzo ove è solo il trasferimento che è a favore del terzo, ma risulta essere meramente descrittiva della fattispecie e non chiarisce in merito alle eccezioni opponibili. In atto è più opportuno parlare di stipulazione a favore del terzo e non di deviazione degli effetti, perché non si chiarisce quali siano gli effetti che risultano deviati, restando lo stipulante l'unica altra parte del contratto. La formulazione «dichiarando di stipulare a favore del terzo» risulta più aderente alla lettera del codice civile, facendo emergere solo da tale dicitura il fatto che vi è un interesse dello stipulante" (*Lodovica de Stefano*).

(14) In questa formulazione, "è stato reso il consenso delle parti al contratto di vendita, tuttavia si è ritenuto opportuno dare immediata evidenza, sin dalla manifestazione del consenso, della presenza della stipulazione a favore di terzi a norma dell'art. 1411 c.c., meglio disciplinata nella parte del contratto dedicata alla regolamentazione degli effetti finali del negozio" (*Giulia Padovani*).

(15) **Interesse** - Secondo l'opinione più rigorosa, "l'interesse dello stipulante deve essere indicato espressamente in atto, perché lo stesso costituisce causa dell'arricchimento patrimoniale del terzo. La causa che sorregge lo spostamento patrimoniale tra promittente e stipulante è la causa nel contratto (vendita), ma questa non sorregge anche l'arricchimento a favore del terzo, il quale deve trovare giustificazione autonoma, appunto nell'interesse dello stipulante. L'assenza dell'interesse rende nullo il contratto. Nel caso di (*segue*)

Il formulazione (16)

Consenso - Il signor VENDITORE PRIMO, d'ora in avanti anche "promittente", vende al signor COMPRATORE PRIMO, d'ora in avanti anche "stipulante", che accetta, dichiarando di stipulare a favore del terzo, come appreso meglio precisato, la piena proprietà degli immobili qui descritti (17) ...

Descrizione degli immobili (18)

– villa con annessa area di pertinenza della superficie di 10.000 (diecimila) mq., sita in Comune di ... in via ... n. ..., composta da piano seminterrato (cantina), da piano terra (soggiorno, cucina e bagno), da piano primo (tre camere e bagno) e da piano sottotetto, con box;

la sezione abitativa è distinta nel catasto fabbricati al foglio ..., mappale ..., sub ..., via ..., piano S1-T-1-2, categoria A/7, classe 2, vani 9, rendita catastale euro ...;

il box è distinto nel catasto fabbricati al foglio ..., mappale ..., sub ..., via ..., piano T, categoria C/6, classe 7, mq 15, rendita catastale euro ...;

il terreno pertinenziale è distinto nel catasto terreni al foglio ..., mappale ..., ha 01.00.00, reddito dominicale euro ..., reddito agrario euro ...;

confinante il tutto in un solo corpo con ...;

le unità immobiliari urbane sono meglio individuate nelle planimetrie depositate in catasto, che si allegano al presente atto sotto le lettere "... " previa dichiarazione resa dalla parte intestataria della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (19).

Note:

(continua nota 15)

specie l'interesse ha natura liberale: rappresenta una donazione indiretta a favore del terzo ad opera dello stipulante. È una donazione indiretta e non diretta tra stipulante e terzo, in quanto il bene proviene dal patrimonio del promittente venditore e non da quello dello stipulante" (Paola Avondola).

"L'inserimento in atto di una clausola concernente l'interesse dello stipulante alla realizzazione di un contratto a favore di terzo, sebbene non necessario, appare opportuno, perché tale interesse rappresenta il presupposto di validità della fattispecie ex art. 1411 c.c. Anzi, secondo una parte della dottrina, tale interesse rientra fra gli elementi essenziali del contratto (unitamente all'accordo, alla causa, all'oggetto e alla forma)" (Diletta Torrone).

"La stipulazione è valida quando lo stipulante vi ha interesse. L'interesse è la giustificazione causale della deviazione. Ove il contratto a favore del terzo sia concepito come un contratto autonomo, se manca l'interesse, manca anche la causa e il negozio è nullo. Ove il contratto a favore del terzo si configuri come pattuizione accessoria da utilizzare su altro contratto, se manca l'interesse, cioè la causa giuridica dell'attribuzione al terzo, il negozio-mezzo resta in piedi e si consolida tra promittente e stipulante. Secondo la giurisprudenza l'interesse deve sussistere, ma non deve essere necessariamente manifestato nel documento negoziale. Si è ritenuto di dover evidenziare l'esistenza di questo "rapporto di provvista" tra stipulante e terzo, per ragioni di trasparenza ed impedire equivoci circa la sussistenza di detto interesse" (Raffaella Tomasi) e, aggiungerei, anche ai fini della tassazione dell'atto.

Bisogna però considerare che "la legge non distingue tra interesse patrimoniale e non patrimoniale e in dottrina si sostiene che l'interesse possa essere anche di natura morale. È la giustificazione dell'attribuzione al terzo perché rende espresso il rapporto di provvista tra stipulante e beneficiario. L'interesse, quindi, si identificerebbe con la "causa esterna", e potrà essere, principalmente, *donandi o solvendi*" (Maria Giovanna Ferrara).

Se è sufficiente anche solo un interesse morale e non patrimoniale, il solo fatto della stipulazione a favore del terzo fa presumere la sussistenza di un interesse almeno morale a tale attribuzione. Pertanto, ritengo si possa concludere che appare opportuno, "in aderenza alla buona prassi notarile, esplicitare la c.d. causa esterna dell'attribuzione, nonostante la dottrina e la giurisprudenza ritengano che, con riferimento a tale causa, la figura contrattuale costituisca una figura eccezionalmente ammessa di astrazione processuale, non essendo prescritto che l'interesse dello stipulante risulti dall'atto" (Riccardo Pellegrino).

(16) "Aderendo alla tesi della dottrina e della giurisprudenza prevalenti, la fattispecie di cui all'art. 1411 c.c. si configura come un normale contratto (tipico o atipico) cui si aggiunge una pattuizione accessoria che ne devia gli effetti nei confronti di terzi. Nel redigere la clausola, pertanto, si è avuto cura di far emergere tale natura di patto accessorio tra stipulante e promittente che realizza la stipulazione a favore del terzo" (Elena Zappone). La clausola di stipulazione a favore del terzo è stata inserita nell'apposita parte dedicata alla regolamentazione dell'attribuzione al terzo. Essendo un elemento particolarmente qualificante, è sembrato preferibile esplicitarlo subito, salvo ripeterlo successivamente.

(17) "Questo è il consenso ordinario per una compravendita stipulata in adempimento di un contratto preliminare. Il successivo patto tendente a deviare gli effetti del contratto a favore di terzi non è idoneo ad alterare la funzione tipica del negozio cui è inserito" (Guido Brotto). "Il patto a favore del terzo, essendo accessorio, non dovrebbe risultare già nell'accordo delle parti, ma preferibilmente nell'apposita sezione. Ciò mette ulteriormente in evidenza la teoria circa la natura giuridica dell'istituto cui si intende aderire" (Giulio Rolandi Beretta).

(18) "Parte della dottrina ha dubitato che il contratto a favore di terzi possa produrre effetti reali, sottolineando come l'acquisto di diritti reali, anche se a titolo gratuito, comporti degli oneri per la parte acquirente (mentre il contratto a favore di terzi può produrre solo vantaggi per il beneficiario). In contrario si osserva che gli oneri sono inerenti all'acquisto ma non escludono il vantaggio e, in ogni caso, il terzo potrebbe rifiutare la stipulazione in suo favore. Altra parte della dottrina, supportata dalla giurisprudenza di legittimità e dalla prassi, ritiene pertanto che il contratto a favore di terzi, essendo una figura generale, possa produrre effetti reali" (Daniela Galletti). "L'arricchimento a favore del terzo deve intendersi in senso giuridico, ovvero quale inclusione nel patrimonio del terzo beneficiario di una situazione giuridica soggettiva attiva, al cui *genus* appartengano anche i diritti reali. Eventuali oneri derivanti dall'acquisto di un diritto reale su di un bene (esempi di scuola: oneri fiscali, di manutenzione, di condominio, ecc.) non incidono sulla qualificazione giuridica dell'attribuzione ma solo sulla sua convenienza economica, questione che esula dal piano dell'ammissibilità in diritto per rientrare nella sfera dei motivi" (Riccardo Pellegrino).

(19) "È necessario inserire i dati identificativi catastali, nonché la menzione richiesta a pena di nullità dal D.L. 78/2010, essendo il presente atto ad effetti reali immediati, e quindi traslativo della proprietà degli immobili elencati" (Giulio Rolandi Beretta).

Gli immobili sono riportati in catasto in ditta del venditore (20).

PATTI DELLA STIPULAZIONE IN FAVORE DEL TERZO (21)

Attribuzione al terzo - Le parti convengono che la vendita degli immobili di cui sopra produca i suoi effetti, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1411 e ss. c.c., a favore di TERZO DONATARIO (22).

Interesse - COMPRATORE PRIMO dichiara che l'attribuzione a TERZO DONATARIO è effettuata a titolo di liberalità (23).

Effetti del contratto - Per effetto della presente stipulazione il signor TERZO DONATARIO acquista immediatamente dalla data odierna, ai sensi dell'art. 1411, secondo comma, c.c., il diritto di piena proprietà degli immobili in oggetto (24).

Comunicazione (25) - La parte promittente si impegna a comunicare a TERZO DONATARIO l'avvenuta stipulazione a suo favore del presente contratto di compravendita (26). La comunicazione deve avvenire entro ... giorni da oggi a mezzo raccomandata A/R (27).

Dichiarazione di voler profittare - La dichiarazione di voler profittare della stipulazione a suo favore dovrà essere resa da TERZO DONATARIO entro sessanta giorni dal ricevimento della comunicazione a mezzo atto pubblico da comunicare, a sua volta, a VENDITORE PRIMO e COMPRATORE PRIMO nei successivi dieci giorni; decorso

Note:

(20) Per gli atti relativi a unità immobiliari urbane "il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari". Fermo restando tale obbligo e quello di curare il preallineamento o di menzionare in atto i passaggi non ancora introdotti in catasto, non vi è alcun obbligo del notaio di indicare in atto il compimento di tale attività.

(21) Si è prevista una sezione comune per la disciplina degli effetti del contratto a favore del terzo, essendo buona norma redazionale raggruppare in un'apposita clausola la regolamentazione di particolari effetti del contratto (nel caso, l'attribuzione a favore del terzo). In una prima formulazione, si era scelta questa scaletta: consenso, patti della vendita, patti dell'attribuzione al terzo. Dalla lettura si aveva l'impressione che l'attribuzione al terzo fosse un elemento secondario del contratto, tale da poter essere relegato alla fine, mentre invece esso è l'elemento strutturale della fattispecie. Pertanto, come è stato suggerito "appare preferibile inserire qui, subito dopo il consenso e l'oggetto, la stipulazione a favore del terzo con la relativa regolamentazione. Considerato il suo rilievo nello schema negoziale, appare preferibile un'immediata percezione nell'atto e ciò sia che la si espliciti subito (l formulazione), sia che si "spezzi" consenso e pattuizione accessoria (l formulazione). Lo stesso può dirsi anche per le riserve o gli altri particolari regimi, visto che è ciò che li contraddistingue dagli atti standard" (*Elena Zappone*).

(22) **Attribuzione al terzo.** "Se si vuole disciplinare in apposita sezione del contratto l'attribuzione al terzo, la clausola può assumere la configurazione esposta. È anche possibile aggiungere in unica clausola l'interesse dello stipulante, in quanto è interesse della parte stipulante compiere un atto di liberalità nei confronti del medesimo TERZO DONATARIO" (*Gabriella Regalbutto*), naturalmente, se non la si è già inserita nella parte relativa al consenso.

(23) **Interesse dello stipulante.** Se non si è già inserito nel consenso, può essere qui esplicitato l'interesse dello stipulante. Ripetiamo velocemente la posizione della dottrina in materia. "Si è esplicitato l'interesse dello stipulante al contratto a favore del terzo, in quanto secondo la dottrina e la giurisprudenza prevalenti esso costituirebbe elemento essenziale della fattispecie de qua. Si parla al riguardo anche di c.d. causa esterna del contratto, che altro non sarebbe se non la ragione che ha portato lo stipulante a disporre a favore del terzo. È "esterna" al contratto a favore del terzo rispetto al quale è un mero motivo perciò giuridicamente irrilevante per il contratto (salvo le ipotesi di cui agli artt. 1344 e 1345 c.c.). Seppur irrilevante giuridicamente per il contratto a favore di terzo, in quanto inidonea a incidere sulla struttura causale dello stesso, deve comunque esserci. È, pertanto, estremamente opportuno farla emergere in atto. Si ricordi che l'interesse si ritiene possa essere o meno di natura patrimoniale" (*Elena Zappone*).

(24) **Effetti del contratto.** "È stata inserita questa clausola per disciplinare e chiarire gli effetti del contratto a favore del terzo" (*Elena Zappone*). Qui bisogna notare che vi sono due correnti di pensiero: alcuni ritengono che l'atto debba contenere anche la riproduzione di clausole che sono sul codice, perché la parte deve ricevere immediata informazione degli effetti dello stesso; personalmente ritengo che l'atto debba piuttosto contenere le pattuizioni in deroga alla disciplina legale (in una compravendita, di solito non sono indicati i termini legali entro i quali devono essere eccepiti i vizi; essi sono indicati quando le parti vi derogano, come spesso avviene per le operazioni di leasing). Entrambe le modalità redazionali sono accettate.

(25) **Comunicazione.** "È discussa la recettività o meno del contratto nei confronti del terzo beneficiario della stipulazione" (*Cristiano Jus*). "La stipulazione in favore del terzo non è un atto recettizio, pertanto non dovrà essere notificata ai terzi beneficiari, e produrrà effetto direttamente e automaticamente in loro favore per effetto della stipulazione fra promittente e stipulante" (*Diletta Torrone*). "Si è previsto un obbligo a carico dello stipulante di portare a conoscenza del terzo la stipulazione in suo favore. Si deve sottolineare che detta comunicazione non ha alcun effetto recettizio in quanto il terzo ha già acquistato il suo diritto (sul punto si rinvia alle motivazioni finali)" (*Lodovica De Stefano*). "La dottrina si interroga se le parti debbano o meno comunicare al terzo la stipulazione. A favore del carattere non recettizio, vertono: (i) l'assenza di un dato normativo in tal senso; (ii) l'art. 1334 c.c. che prevede tale carattere solo per gli atti unilaterali, non per i contratti. È preferibile, in un'ottica di buon senso, che l'attribuzione di un diritto sia conosciuta dal beneficiario dello stesso, pertanto è stata prevista la comunicazione al terzo" (*Paola Avondola*).

(26) "L'art. 1411 c.c. non prevede il carattere recettizio del contratto. Si è preferito prevedere la comunicazione dell'atto al terzo in modo che questi possa dichiarare di voler profittare della stipulazione in suo favore" (*Francesco Buonerba*). Come notazione personale, faccio notare che la precisazione appare opportuna perché, ai fini della redazione di un regolamento di interessi, bisogna conoscere quali incertezze vi sono in dottrina, in modo da eliminarle con un'espressa pattuizione.

(27) "Qualora si voglia disciplinare la comunicazione al terzo, è opportuno indicare anche i termini e le modalità" (*Gabriella Regalbutto*).

tale termine senza espressa accettazione, la stipulazione rimarrà a beneficio dello stipulante COMPRATORE PRIMO (28).

Rifiuto - Il signor TERZO DONATARIO potrà, ai sensi dell'art. 1411, terzo comma, c.c., rifiutare la stipulazione in suo favore (29). Il rifiuto dovrà essere reso in forma idonea alla pubblicità immobiliare e dovrà essere comunicato al promittente e allo stipulante a mezzo ... Qualora il terzo dovesse rifiutare la stipulazione in suo favore, le parti convengono che la stipulazione rimarrà a beneficio dello stipulante COMPRATORE PRIMO (30).

Revoca - La parte stipulante potrà revocare la presente stipulazione fin quando il signor TERZO DONATARIO non avrà dichiarato di volerne profittare. Il predetto potere di revoca [sarà // non sarà] trasmissibile agli eredi dello stipulante. La revoca dovrà essere resa in forma idonea alla pubblicità immobiliare e dovrà essere comunicata al promittente e al terzo a mezzo ... In caso di revoca, la stipulazione rimarrà a beneficio dello stipulante COMPRATORE PRIMO (31). // *In alternativa*: COMPRATORE PRIMO rinuncia espressamente alla facoltà di revocare la stipulazione a favore di TERZO DONATARIO.

Gli atti di revoca e di rifiuto produrranno i propri effetti, con la decorrenza di cui all'art. 1335 c.c. solo a seguito della comunicazione effettuata al promittente // al terzo // allo stipulante, mediante... (32).

PATTI DELLA VENDITA (33)

Consistenza - Quanto sopra è venduto a corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova ben conosciuti e accettati dallo stipulante (34), con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, servitù attiva e passiva, se e come legalmente costituita, e così come alla parte venditrice spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso (35).

Prezzo - Le parti contraenti dichiarano che il prezzo di vendita è stato convenuto a corpo, in complessivi euro ... (-), di cui ... (-) euro riferite alla villa e al box, ed euro ... (-) riferite al terreno pertinenziale (36). Il pagamento è regolato come appresso descritto (37).

Adempimenti D.L. 223/2006 (38) - Le parti contraenti (39), da me notaio richiamate sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano ai sensi e per gli effetti dello stesso D.P.R., sotto la propria responsabilità:

a) che il prezzo è stato pagato come segue:

– a mezzo assegno circolare n. ... emesso dalla Banca ... in data ... all'ordine del venditore recante la clausola "non trasferibile" dell'importo di euro ... (-);

b) che non si sono avvalse dell'attività di mediazione.

Note:

(28) **Dichiarazione di voler profittare.** "Le parti, ai fini della definitività degli effetti traslativi, possono stabilire, in mancanza di previsione normativa, un termine entro il quale sia compiuto il rifiuto o l'adesione alla stipulazione da parte del terzo. È anche opportuno precisare modalità di comunicazione che garantiscano l'effettivo ricevimento di ciascuna dichiarazione, aderendo all'orientamento maggioritario sulla natura recettizia sia degli atti di revoca dello stipulante, che di rinuncia e adesione del terzo" (*Giulia Padovani*).

(29) **Rifiuto.** "Si è disciplinato il potere di rifiuto (e successivamente di revoca). Non sono stati inseriti dei termini non tanto perché essi non siano ammissibili, ma perché non sono richiesti dalla traccia. Il potere di rifiuto, pertanto, potrà essere esercitato entro dieci anni nel termine di prescrizione ordinario come accade per il legato" (*Lodovica De Stefano*).

(30) "Le parti possono anche pattuire che la vendita si risolva, ma in tal caso "è necessario disciplinare la restituzione del prezzo" (*Francesco Buonerba*).

(31) **Revoca.** "Poiché l'art. 1411 c.c., nei casi di rifiuto o di revoca della stipulazione, prevede la possibilità di una deroga rispetto alla disciplina legale, si è ritenuto opportuno esplicitare la regolamentazione del contratto in tali ipotesi" (*Diletta Torrone*).

(32) Per evitare incertezze, "si è previsto espressamente la natura recettizia della rinuncia, della revoca e del rifiuto" (*Lodovica De Stefano*).

(33) "È necessario inserire tutti i patti di una vendita, stante la natura del contratto a favore di terzo quale normale contratto cui accede un patto che ne devia gli effetti. Siamo, infatti, dinanzi a una compravendita con patto accessorio" (*Elena Zappone*).

(34) **Consistenza.** "Occorre riferirsi allo stipulante-acquirente poiché è lui la parte che ha concluso il contratto ed ha potuto verificare la consistenza dell'oggetto della vendita. D'altra parte, in caso di revoca della stipulazione o di rifiuto da parte del terzo, la prestazione rimane a favore dello stipulante, salvo diversa previsione" (*Federica Valentina Rosso*). Si noti come sia stato "utilizzato il termine «stipulante» e non «acquirente» perché quest'ultimo avrebbe potuto generare perplessità interpretative, visto che chi acquista il diritto è, almeno in prima battuta, il terzo" (*Riccardo Pellegrino*).

(35) "Normale clausola della vendita (perché, si ripete, il terzo non è parte contrattuale)" (*Francesco Buonerba*).

(36) **Prezzo.** La precisazione ha solo una funzione fiscale, poiché la villa e il box sono soggetti a un trattamento tributario (in particolare è possibile chiedere il prezzo-valore), mentre il terreno è soggetto a diverso trattamento.

(37) "Il prezzo viene pagato dal compratore" (*Francesco Buonerba*), nel nostro caso "dallo stipulante, il quale acquisterà gli immobili in caso di rifiuto o di revoca" (*Guido Brotto*) o sopporterà l'onere dell'acquisto in caso di accettazione del terzo.

(38) **Adempimenti D.L. n. 223/2006.** "Trattandosi di una cessione di immobile, sono necessarie le dichiarazioni di cui alla legge n. 248/06, che ha convertito il D.L. n. 223/2006; tali dichiarazioni sono rese dalle parti contraenti (venditore e compratore)" (*Francesco Buonerba*).

(39) "Parti del contratto di vendita sono Venditore Primo (promittente) e Compratore Primo (stipulante). Sono dunque le medesime parti a dover effettuare tutte le dichiarazioni richieste ai sensi di legge alla parte venditrice e alla parte acquirente" (*Emanuele Masia*).

Quietanza - La parte venditrice rilascia ampia, finale, liberatoria quietanza a saldo del prezzo di vendita.

Rinuncia ipoteca legale - Così regolato il pagamento del prezzo di vendita, la parte venditrice rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale (40).

Godimento (41) - Gli effetti giuridici del presente contratto decorrono da oggi, a beneficio ed a carico del terzo (42), pertanto da oggi stesso vantaggi ed oneri relativi saranno rispettivamente a favore e carico del beneficiario (43).

VENDITORE PRIMO provvederà alla consegna dei beni oggetto del presente atto a chi di diritto entro dieci giorni dalla comunicazione dell'accettazione del terzo, del rifiuto o della revoca (44) // *(in alternativa)* da oggi la parte stipulante è immessa nel materiale godimento e provvederà a immettere il terzo nel possesso materiale dei beni in oggetto (45).

Provenienza - Dalle visure e dagli accertamenti effettuati sono risultate, quanto alla provenienza dell'immobile in oggetto, la regolarità dei trasferimenti, la continuità delle trascrizioni e delle volture e la conformità dell'intestazione catastale alle risultanze dei registri immobiliari. La storia ipocatastale dell'immobile nel ventennio è la seguente: ... (46).

Garanzie - La parte venditrice (47) garantisce che quanto venduto è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da vincoli, pesi, iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli e diritti di terzi in genere (48).

CLAUSOLE E MENZIONI DI LEGGE

Adempimenti leggi urbanistiche (49) - La parte venditrice da me notaio richiamata sulle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiara ai sensi e per gli effetti dello stesso D.P.R., sotto la propria responsabilità che la costruzione della villa è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche tali da comportare la necessità di chiedere provvedimenti in sanatoria.

Dichiara inoltre che il box oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di concessione edilizia rilasciata dal Sindaco di ... in data ..., pratica n. ... (50) e che successivamente non sono state apportate modifiche tali da comportare la necessità di chiedere provvedimenti in sanatoria.

Note:

(40) **Rinuncia ipoteca legale.** Si tratta della "normale rinuncia inserita in un atto di vendita immobiliare" (*Francesco Buonerba*). "In ogni caso non sarebbe necessaria la rinuncia all'ipoteca legale, considerato che il prezzo è interamente pagato; tale rinuncia serve solo per far sì che il conservatore dei registri immobiliari trascriva l'atto di compravendita" (*Luca Donegana*). Più propriamente, si sarebbe potuto scrivere: "Per effetto dell'integrale pagamento del prezzo, come quietanzato, alla parte venditrice non spetta l'ipoteca legale sull'unità immobiliare venduta" (*Riccardo Pellegrino*).

(41) **Godimento.** Per l'esatta formulazione di questa clausola, occorre tenere presente che "il possesso, giuridicamente inteso, segue le vicende del diritto cui si riferisce, mentre con riferimento alla detenzione materiale è facoltà delle parti disporre secondo la loro volontà" (*Luca Donegana*).

(42) "Gli effetti a favore del terzo si producono a seguito della stipulazione, non essendo necessaria la conoscenza della stessa da parte del terzo beneficiario" (*Vittoria De Girolamo*).

(43) "Il contratto è immediatamente efficace nei confronti del terzo, che acquista il diritto per effetto della stipulazione a suo favore. Si è preferito distinguere il possesso giuridico dal materiale godimento dei beni. Il primo è acquistato per effetto della stipulazione, come detto, mentre per il secondo si è preferito (come esposto nel periodo seguente della clausola) prevedere un termine successivo, nel quale lo stipulante consegna le chiavi al terzo che ora non è presente. Gli oneri cui ci si riferisce sono quelli attinenti alla proprietà, che sono stati ritenuti compatibili con la stipulazione a favore di terzo, non il corrispettivo del presente atto o tasse e imposte relative" (*Federica Valentina Rosso*).

(44) Nulla vieta di pattuire che "il godimento materiale del bene non passi dalla data del contratto, ma sia conseguito dal terzo successivamente all'atto di adesione che dovrà essere fatto in forma scritta e comunicato alle parti, ovvero a favore dello stipulante all'atto di revoca o rifiuto" (*Paola Avondola*). Con la clausola qui proposta "si è previsto che l'immissione nel possesso del terzo sia posticipato al momento in cui le parti vengono a conoscenza della sua (eventuale) adesione" (*Lucia Folladori*).

(45) In quest'altra formulazione, "si è regolato espressamente l'obbligo di consegna *ex art. 1477 c.c.*, liberando già ora la parte venditrice che vi ha adempiuto con consegna delle chiavi alla parte acquirente qui intervenuta. Quest'ultima sarà tenuta, subordinatamente alla definitività dell'acquisto del terzo, alla consegna a suo favore" (*Giulia Padovani*).

(46) **Provenienza.** La formulazione è stata così proposta da *Riccardo Pellegrino*. Chi ritiene che l'attestazione della conformità catastale soggettiva non debba essere oggetto di attestazione in atto, ometterà la relativa indicazione.

(47) **Garanzia.** "È sempre il venditore tenuto alle garanzie della vendita. I terzi potranno farle valere solo verso di lui" (*Federica Valentina Rosso*).

(48) "Si tratta della normale clausola di garanzia che deve essere contenuta in un atto di vendita" (*Francesco Buonerba*).

(49) **Adempimenti leggi urbanistiche.** "Se il contratto posto in essere è soggetto, per sua intrinseca natura, alle menzioni urbanistiche, queste dovranno essere inserite a pena di nullità, sia che esso produca effetti tra le parti, sia che esso produca effetti verso i terzi. A tal fine non è rilevante il motivo per il quale il contratto è stato stipulato a favore del terzo (c.d. causa esterna), pertanto, in caso di trasferimento di terreno, anche nell'ipotesi di *animus donandi* dovrà essere allegato il CDU che invece non dovrebbe essere allegato alla donazione diretta tra padre e figlio" (*Angela Dalmazio Tarantino*).

(50) Si noti come questa dichiarazione sia stata inserita in un periodo a parte, perché essa, a differenza della prima, non deve essere resa sotto forma di dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà.

Dichiara infine che per il terreno oggetto del presente atto non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici indicati nel certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Sindaco del Comune di ... in data ... al n. ..., che al presente atto si allega sotto la lettera "...".

Certificazione energetica - Ai sensi dell'art. 6, comma 2-ter, D.Lgs. n. 192/2005, come modificato dall'art. 13 D.Lgs. n. 28/2011, il signor Compratore Primo (51) dichiara:

- 1) di aver ricevuto le informazioni in ordine alla certificazione energetica della villa;
- 2) di aver ricevuto l'attestato di certificazione energetica di cui la villa è dotata, rilasciato da ..., in data ..., avente il n. (52).

Il predetto stipulante si impegna, altresì, sin d'ora, a consegnare tutta la documentazione al beneficiario delle disposizioni oggetto del presente atto (53).

Conformità impianti - La parte venditrice presta la garanzia in ordine alla conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente al momento della realizzazione e/o adeguamento degli impianti e consegna a COMPRATORE PRIMO // si impegna a consegnare - a DONATARIO TERZO al momento dell'atto di adesione dello stesso, al COMPRATORE PRIMO in caso di rifiuto del terzo o di revoca da parte dello stipulante - la documentazione tecnica ed amministrativa relativa agli impianti comprese le dichiarazioni di conformità ed il libretto di uso e manutenzione.

Trascrizione - Il presente contratto sarà trascritto (54) a carico di VENDITORE PRIMO e a favore di TERZO DONATARIO presso la competente Agenzia del Territorio ai sensi dell'art. 2643 c.c. (55).

Regime patrimoniale - Ai sensi della L. n. 151/75 e per le finalità di cui all'art. 2659 c.c. (56):

- VENDITORE PRIMO dichiara di essere...

- COMPRATORE PRIMO dichiara di essere...; dichiara altresì che TERZO DONATARIO è [di stato libero // coniugato in regime di ...], come risulta da certificato rilasciato dal Comune di... in data... che in copia autentica all'originale si allega al presente atto sotto la lettera "... (57).

Note:

(51) **Certificazione energetica.** "La dichiarazione relativa alla certificazione energetica, che in base alla normativa spetta all'acquirente, nel caso di contratto a favore del terzo deve essere effettuata dallo stipulante; infatti, anche se lo stesso non acquista la titolarità degli immobili, lo stipulante rimane l'unica parte contrattuale, contrapposta al promittente, in quanto i terzi non diventano mai parti del contratto (anche nel caso in cui rendano la dichiarazione di voler profittare della stipulazione) (*Vittoria De Girolamo*).

(52) "Occorre osservare tutte le formalità relative alla certificazione energetica, trattandosi di un atto traslativo. Poiché il terzo acquirente non è parte del contratto, la consegna materiale della documentazione verrà fornita al terzo all'atto dell'adesione oppure allo stipulante in caso di rifiuto o di revoca. Se l'atto ha per oggetto un immobile sito in Lombardia, ai sensi dell'art. 25, comma 4-bis, l.r. Lombardia 11 dicembre 2006, n. 24 come modificata dalla l.r. 29 giugno 2009, n. 10, l'attestato di certificazione energetica deve essere allegato all'atto di trasferimento in originale o in copia conforme certificata dal Comune o da un notaio. Nell'atto deve essere inserita dichiarazione di vigenza dell'ACE. È necessaria tale documentazione solo per la villa non per il box, ai sensi della D.g.r. 8745/2009, la quale esclude i box rinviando, ai fini della definizione delle categorie di edifici, alla classificazione dell'art. 3 D.P.R. n. 412/1993" (*Paola Avondola*). Per le altre regioni che abbiano deliberato in materia, si osservano le formalità previste dalla legge regionale.

(53) "Al momento dell'immissione del terzo nel possesso materiale, Compratore Primo provvederà a consegnare il certificato energetico al terzo. Si potrebbe dubitare se tale adempimento sia necessario nei confronti di Terzo Donatario il quale acquista a titolo gratuito. La risposta non può che essere affermativa, poiché il negozio-mezzo è una vendita" (*Guido Bratto*).

(54) **Trascrizione** - "La trascrizione del contratto a favore del terzo, qualora produca gli effetti di cui all'art. 2643 c.c., avviene contro il promittente e a favore del terzo, il quale è destinatario di effetti giuridici a decorrere dalla data della stipulazione, effetti che tuttavia non sono ancora stabilizzati perché la legge riconosce allo stesso terzo la facoltà di rifiutare e allo stipulante la facoltà di revocare la stipulazione" (*Andrea Merlo*).

"Il contratto a favore del terzo, quindi, deve essere trascritto contro il promittente e a favore del terzo, se attribuisce al terzo uno dei diritti di cui all'art. 2643 c.c. Sul punto sono state sollevate alcune obiezioni, poi superate, legate al fatto che l'art. 2659 c.c. richiede di indicare nella nota gli estremi delle parti, mentre il terzo non è parte del contratto: si proponeva pertanto, da parte di alcuni, di trascrivere il contratto in forza dell'applicazione analogica dell'art. 2648, ultimo comma, c.c. Tale trascrizione, però, avrebbe soddisfatto solo il principio della continuità e non avrebbe svolto anche la funzione di cui all'art. 2644 c.c. consistente nella risoluzione del conflitto tra più aventi causa del promittente. È stata pertanto affermata la possibilità di effettuare la trascrizione compilando la nota secondo i criteri dell'art. 2659 c.c. (direttamente in capo al terzo) e per gli effetti dell'art. 2644 c.c., indicando l'esistenza della condizione (assimilando revoca e rifiuto a condizioni risolutive) (*Giulia Magnarello*).

(55) "La trascrizione è effettuata contro il venditore e a favore del terzo" (*Elena Zappone*). Per consentire di rendere conoscibile e opponibile ai terzi il potere di revoca, "nel quadro d) si indica che il contratto è a favore di terzi sotto "condizione risolutiva". Al momento in cui i terzi accetteranno/rifiuteranno verrà annotato a margine tale accettazione/rifiuto" (*Alessandra Lucchesi*). In sintesi: "se il terzo è presente ed accetta, si trascrive direttamente e definitivamente a favore del terzo; se il terzo non accetta contestualmente (come avviene di solito), la trascrizione sarà fatta ugualmente a favore del terzo, ma sotto la condizione risolutiva del suo rifiuto o della revoca dello stipulante, da indicare in nota. In seguito quindi all'accettazione del terzo o al suo rifiuto, si cancellerà la condizione o si annoterà il suo avveramento" (*Giulio Rolandi Beretta*).

(56) **Regime patrimoniale.** Alcuni notai inseriscono la dichiarazione del regime patrimoniale nella costituzione, per avere tutti i dati soggettivi raggruppati; altri in una clausola apposita. Nel contratto in esame, poiché il terzo normalmente non interviene in atto, è opportuno - anche se solo per un'esigenza di completezza - che il regime patrimoniale (quanto meno del terzo) risulti da apposita clausola.

(57) "Dovendosi trascrivere l'atto a favore del terzo, è necessario che sia indicato il regime patrimoniale. Poiché l'art. 2659 c.c. richiede una dichiarazione di parte, mentre il terzo non è presente al momento dell'atto, si è optato per l'allegazione dell'estratto di matrimonio (come consentito dallo stesso art. 2659 c.c.)" (*Francesco Buonberba*). "È stato inserito il regime patrimoniale dei terzi, oltre
(segue)

TRATTAMENTO TRIBUTARIO (58)

Spese - Spese a carico dello stipulante (59).

Dichiarazione coniugio o parentela - Ai fini della registrazione le parti dichiarano che tra esse non esiste alcun vincolo di coniugio o parentela in linea retta o tale considerato ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni (60).

Trattamento tributario - Agevolazione prima casa (61)

Richiesta applicazione imposta sostitutiva sulla plusvalenza - La parte venditrice richiede a me notaio che, in deroga alla disciplina di cui all'art. 67, comma 1, lettera b), del T.U. delle imposte sui redditi, di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986, n. 917, e successive modificazioni, sulla plusvalenza realizzata con il presente atto sia applicata l'imposta sostitutiva dell'imposta sul reddito del 20% (62).

Richiesta tassazione su valore catastale - La parte stipulante dichiara che trattasi di cessione tra persone fisiche che non agiscono nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali e richiede me notaio a che la base imponibile ai fini delle imposte di registro, ipotecarie e catastali sia costituita dal valore dell'immobile determinato ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del T.U. dell'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) a prescindere dal corrispettivo pattuito e sopra indicato. Al solo scopo di agevolare la tassazione indica tale valore in euro ... (63).

CLAUSOLE FINALI

Dispensa lettura - La lettura degli allegati (...) è stata da me omessa per espressa dispensa delle parti.

Letture atto - Del presente atto ho dato lettura alle parti che l'approvano;

Pagine - Dattiloscritto da persona di mia fiducia, in originale l'atto consta di fogli ..., di cui scritte pagine ... fin qui. Si sottoscrive alle ore ... e minuti ...

Note:

(continua nota 57)

che dello stipulante, in quanto, l'atto dovrà essere trascritto contro il promittente e a favore direttamente del terzo beneficiario (al fine di una maggiore sicurezza è stato altresì prodotto un certificato rilasciato dal Comune). Il regime patrimoniale dello stipulante sarà utile nel caso in cui lo stesso dovesse revocare tale stipulazione ovvero il terzo dovesse rifiutarla, in quanto, salvo patto contrario, la stipulazione avrà effetto fra il promittente e lo stipulante con effetto *ex tunc*" (*Diletta Torrone*).

(58) **Problematiche fiscali.** "Per quanto riguarda il regime fiscale del contratto in esame, sono stati sollevati dubbi in relazione alla presenza, accanto al contratto ordinario, della clausola accessoria che comporta la deviazione degli effetti del contratto a favore del terzo. Si è così sostenuto che la clausola a favore del terzo non altera la causa del contratto cui accede, in quanto il nesso tra le prestazioni non verrebbe meno a causa della deviazione dell'effetto. L'applicazione delle imposte di registro e ipocatastali, pertanto, avverrebbe a prescindere dalla deviazione dell'effetto" (*Giulia Magnarelli*). Ciò comporta che l'atto sconta l'imposta dovuta per le compravendite.

Personalmente ritengo che esso debba scontare anche le imposte dovute per l'attribuzione del diritto al terzo. Nel nostro caso il problema non si pone perché, ai sensi dell'art. 1, comma 4-bis, Tus (D. Lgs. 3.10.1990, n. 346), l'imposta di donazione non si applica nei casi di liberalità collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari qualora per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale; poiché si paga l'imposta sulla compravendita, non si percepisce un'altra imposta sulla donazione.

(59) **Spese.** "Tutte le spese relative al presente atto restano a carico dello stipulante, poiché per effetto della stipulazione a suo favore il terzo può acquistare solo un diritto, un vantaggio (in ossequio al principio di intangibilità delle sfere giuridiche) dal momento che l'acquisto avviene automaticamente, senza che il terzo presti alcun consenso" (*Federica Valentina Rosso*). Nulla vieta di addossare al terzo le spese, come onere della liberalità indiretta.

(60) **Dichiarazione coniugio o parentela.** Nella fattispecie in esame, che comporta un'attribuzione al terzo a titolo di liberalità, "si tiene in considerazione il vincolo che sussiste tra le parti dell'atto (promittente e stipulante) senza alcun riferimento ai terzi (anche se questi acquistano il loro diritto direttamente dal promittente)" (*Francesco Buonerba*).

(61) **Agevolazione prima casa.** "Non si possono chiedere le agevolazioni fiscali prima casa poiché l'atto produce effetti nei confronti dei terzi e non del compratore (questi può richiedere le agevolazioni se non aliena il bene per cinque anni). Qualora lo stipulante dovesse revocare la stipulazione in favore del terzo, o questi dovesse rifiutare la stipulazione in suo favore, e la prestazione dovesse rimanere a beneficio dello stipulante, questi può chiedere le agevolazioni prima casa." (*Francesco Buonerba*).

Qualora lo stipulante abbia diritto alle agevolazioni, si potrebbe condizionare l'effetto traslativo del contratto all'accettazione del terzo o alla revoca o rifiuto. In tal caso si paga l'imposta di registro in misura fissa, perché al momento della sua conclusione, non si produce il trasferimento di proprietà; una volta intervenuta l'accettazione, il rifiuto o la revoca, il contratto produce effetti nei confronti di un soggetto bene determinato, e potranno essere pagate le imposte effettivamente dovute. In tal caso lo stipulante può chiedere le agevolazioni in suo favore, qualora gli effetti del contratto si produrranno in testa a lui.

(62) **Imposta sostitutiva plusvalenza.** "Poiché la plusvalenza colpisce il venditore-promittente, per il solo fatto della vendita nel quinquennio, a prescindere da chi sia l'acquirente, la fattispecie può ricorrere anche in un contratto a favore del terzo" (*Lodovica De Stefano*).

(63) **Prezzo/valore.** "Lo stipulante, in quanto parte contrattuale cessionaria, è legittimato a richiedere il prezzo valore (limitatamente alla villa e al box auto)" (*Francesco Buonerba*). Il prezzo valore può essere richiesto anche sul terreno pertinenziale se esso ha natura agricola.