

Rodolfo Pinto - Francesco Nania

# Libri & Software

## Formulario della Proprietà Immobiliare

- Integrato con la normativa civilistica e tributaria ed annotato con la giurisprudenza
- Aggiornato al D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122 (*Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire*)

con **CD-Rom**

**WINDOWS**™

## Premessa

La notevole attenzione riservata dal nostro legislatore al settore immobiliare, sia sotto il profilo di una sempre maggior tutela degli acquirenti (si veda, sul punto, ad esempio la l. 210/2004 in relazione alla compravendita di immobili da costruire) sia sotto il profilo strettamente fiscale (al riguardo, basti rammentare le disposizioni contenute nella legge Finanziaria 2005) è, forse, la prova più significativa del sempre maggior fermento e sviluppo che il mercato immobiliare sta di recente conoscendo: oggi, infatti, l'investimento in beni immobili rappresenta un'alternativa "*sicura*" sempre più appetita e ricercata dai risparmiatori.

Alla luce di siffatte considerazioni, quest'opera si pone quale utile strumento per l'approfondimento delle diverse tipologie di contratto attinenti alla gestione (intesa in senso lato) dei beni immobili: sono, infatti, esaminate sia le fattispecie contrattuali espressamente tipizzate e disciplinate nel codice civile sia quelle c.d. atipiche prive di disciplina legale e oggetto di costante elaborazione giurisprudenziale.

Per ogni contratto vengono analiticamente proposte le diverse formule utilizzabili nella pratica nonché sinteticamente individuate le fonti normative e tratteggiati i profili istituzionali essenziali.

In calce alle formule suggerite è riportata un'ampia rassegna della più recente giurisprudenza (con particolare attenzione a quella della Corte di Cassazione, ma senza tralasciare le decisioni dei giudici di merito nelle materie in cui la Corte di legittimità non si è pronunciata) unitamente ad un'aggiornata sintesi dei regimi fiscali applicabili a ciascun contratto.

Nella redazione delle singole formule si è, ovviamente, avuto cura di esaminare e tentare di offrire una o più soluzioni alle questioni giuridiche che più frequentemente ricorrono nella concreta elaborazione dei testi contrattuali.

In relazione ai temi trattati ed ai modelli contrattuali proposti l'opera può, quindi, essere utilmente e facilmente consultata sia dal professionista che da tutti coloro che, per motivi diversi, sono interessati ad approfondire le problematiche connesse agli aspetti pratici ed operativi dei contratti attinenti alla c.d. "*proprietà immobiliare*", proponendosi il presente testo di costituire nel presente e per il futuro un importante punto di riferimento nel settore in parola.

Gli autori

# 1. Il contratto di compravendita immobiliare

## DISCIPLINA

La vendita è il contratto che ha per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa o il trasferimento di un altro diritto verso il corrispettivo di un prezzo (art. 1470 c.c.). La compravendita è un contratto **consensuale**: i suoi effetti si producono non con la consegna della cosa o il pagamento del prezzo, bensì con il semplice accordo. L'accettazione della proposta di compravendita segna il perfezionamento del contratto, e fa sì che questo produca l'effetto traslativo della proprietà dell'oggetto venduto non solo quando il prezzo sia determinato in tale proposta, ma anche quando esso sia determinabile sulla scorta di criteri oggettivi e precostituiti, tali che la successiva quantificazione rappresenti un'attività delle parti meramente attuativa e ricognitiva. Il trasferimento del diritto, conseguente al mero accordo, costituisce l'**effetto reale** finale, tipico e costante della compravendita. L'effetto reale della vendita può non prodursi immediatamente, per volontà delle parti (vendita a termine iniziale) o perché la cosa compravenduta non è del venditore (vendita di cosa altrui) o ancora non esiste (vendita di cosa futura) o non è ancora determinata (vendita di cose generiche): in queste ipotesi dal contratto nasce immediatamente non già l'effetto reale, ma un effetto obbligatorio e precisamente quello, a carico del venditore, di acquistare la cosa dal terzo o comunque di procurarne l'acquisto all'acquirente per vendita diretta da parte del terzo, o di farla venire ad esistenza ovvero quello di procedere alla individuazione di cui all'art. 1378 c.c. In siffatti casi si parla comunemente di **vendita obbligatoria** o meglio di vendita ad effetti traslativi mediati o differiti, perché essi si producono in un momento successivo alla conclusione del contratto.

I contraenti sono liberi di concludere la compravendita in tutte le **forme** che siano idonee alla manifestazione del consenso. La legge, tuttavia, ferma restando per i privati la facoltà di stabilire una forma convenzionale *ex* art. 1352 c.c., impone in alcuni casi, in ragione della particolare natura del bene oggetto del contratto, la forma scritta sotto pena di nullità. Ciò avviene per le vendite immobiliari (art. 1350 c.c.).

Ai sensi dell'art. 1500 c.c. il venditore può riservarsi il diritto di riavere la proprietà della cosa venduta mediante la restituzione del prezzo e i rimborsi stabiliti dalla legge: il **patto di riscatto**, quale elemento integrante del contratto, deve avere gli stessi requisiti di forma previsti per il contratto

di compravendita; pertanto, è nulla la clausola di riscatto, relativa ad una compravendita immobiliare, se non redatta per iscritto. La contestualità del contratto alla clausola di riscatto è richiesta dal legislatore, come requisito essenziale per la sua validità. Diverso dal patto di riscatto è il **patto di retrovendita** con il quale l'acquirente si impegna a rivendere all'alienante il bene a certe condizioni: il patto di retrovendita, a differenza del patto di riscatto, ha infatti carattere obbligatorio e non reale.

L'art. 1523 c.c. prevede che, nella **vendita a rate con riserva della proprietà** (l'applicabilità del patto di riservato dominio ai beni immobili è pressoché pacifica), il compratore acquista la proprietà della cosa col pagamento dell'ultima rata di prezzo, ma assume i rischi dal momento della consegna. Requisito fondamentale della vendita con patto di riservato dominio è rappresentato dalla necessità che il riservato dominio sia pattuito contestualmente alla conclusione della vendita; ai fini della opponibilità ai terzi è necessario che il patto sia stipulato in forma scritta.

Con più specifico riferimento alla **compravendita di cose immobili**, prescindendo dalle fondamentali disposizioni generali in materia di forma (art. 1350 c.c.) e di pubblicità (art. 2643 c.c.), occorre in primo luogo rilevare che essa è disciplinata nel codice civile dagli artt. 1537 e ss., che assumono in considerazione la vendita a corpo, quella a misura e la vendita cumulativa. La più cospicua fonte di disciplina della vendita avente ad oggetto beni immobili si rinviene, tuttavia, nelle leggi speciali, con particolare riferimento a quelle che possiedono una valenza urbanistica (oltre alla legge urbanistica fondamentale n. 1150 del 1942, la legge n. 47 del 1985 relativa al condono edilizio ed il fondamentale T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia n. 380/2001).

In materia di compravendita immobiliare riveste rilevanza, come sopra si accennava, la differenza tra la **vendita a corpo** (art. 1538 c.c.) e la **vendita a misura** (art. 1537 c.c.). Tale distinzione attiene ai criteri di determinazione del prezzo e non coincide con quella tra vendita di genere e vendita di specie rilevante, invece, per la determinazione dell'oggetto del contratto. Mentre nella vendita a corpo il prezzo viene fissato prendendo in considerazione l'immobile come entità globale, nella vendita a misura il prezzo viene stabilito in proporzione all'estensione, ossia un tanto per ogni unità di misura. In particolare, l'art. 1538 c.c. stabilisce che, nei casi in cui il prezzo è determinato in relazione al corpo dell'immobile e non alla sua misura, sebbene questa sia stata indicata, non si fa luogo a diminuzione o a supplemento di prezzo, salvo che la misura reale sia inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto. Nel caso in cui dovesse pagarsi un supplemento di prezzo, il compratore ha la scelta di

recedere dal contratto o di corrispondere il supplemento. L'art. 1537 c.c. prevede, invece, che, quando un determinato immobile è venduto con l'indicazione della sua misura e per un prezzo stabilito in ragione di un tanto per ogni unità di misura, il compratore ha diritto a una riduzione del prezzo, se la misura effettiva dell'immobile è inferiore a quella indicata nel contratto. Se la misura risulta superiore a quella indicata nel contratto, il compratore deve corrispondere il supplemento del prezzo, ma ha facoltà di recedere dal contratto qualora l'eccedenza oltrepassi la ventesima parte della misura dichiarata. Ai sensi, poi, dell'art. 1539 c.c., quando il compratore esercita il diritto di recesso, il venditore è tenuto a restituire il prezzo e a rimborsare le spese del contratto.

La norma di cui all'art. 1540 c.c. statuisce che, in caso di vendita cumulativa di più immobili, l'eventuale minore estensione dell'uno può essere compensata con la maggiore estensione dell'altro, e viceversa; qualora, dopo la compensazione, permanga una divergenza tra la reale estensione e quella indicata, il diritto al supplemento o alla diminuzione del prezzo (e quello al recesso) sono regolati in conformità delle disposizioni sopra citate, a seconda che si tratti di vendita a misura (art. 1537 c.c.) o a corpo (art. 1538 c.c.). L'art. 1541 c.c. stabilisce, infine, che il diritto del venditore al supplemento e quello del compratore alla diminuzione del prezzo o al recesso dal contratto si prescrivono in un anno dalla consegna dell'immobile.

Per quanto attiene poi alla **vendita di edifici abusivi** è opportuno qui sintetizzare il quadro normativo irrogativo della sanzione della nullità per gli atti relativi al trasferimento di immobili irregolarmente realizzati.

L'art. 40, comma 2 della l. 47/1985 stabilisce che gli atti tra vivi aventi per oggetto diritti reali, esclusi quelli di costituzione, modificazione ed estinzione di diritti di garanzia o di servitù, relativi ad edifici o loro parti, sono nulli e non possono essere rogati se da essi non risultano, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi della licenza o della concessione ad edificare o della concessione rilasciata in sanatoria ai sensi dell'articolo 31 della stessa legge ovvero se agli atti stessi non viene allegata la copia per il richiedente della relativa domanda, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione, ovvero copia autentica di uno degli esemplari della domanda medesima, munita degli estremi dell'avvenuta presentazione e non siano indicati gli estremi dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'oblazione di cui al sesto comma dell'articolo 35. Per le opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967, in luogo degli estremi della licenza edilizia può essere prodotta una dichiarazione sostitutiva di atto notorio, rilasciata dal proprietario o altro avente titolo, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, attestante che l'opera risulti iniziata in data

anteriore al 1° settembre 1967. Tale dichiarazione può essere ricevuta e inserita nello stesso atto, ovvero in documento separato da allegarsi all'atto medesimo.

L'art. 41, comma 1 della l. 47/1985 prevede che, ai fini della commerciabilità dei beni, possono essere stipulati gli atti aventi per oggetto diritti reali relativi ad immobili la cui costruzione sia stata iniziata successivamente al 1° settembre 1967 per i quali sia esibita idonea certificazione rilasciata dall'autorità competente che attesti l'avvenuto integrale adempimento delle prescrizioni dei provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi dell'art. 41 della l. 17 agosto 1942, n. 1150, modificato dall'art. 13 della l. 6 agosto 1967, n. 765, per il caso di opere eseguite senza la licenza di costruzione o in base a licenza annullata, e ai sensi del nono comma dell'art. 15 della l. 28 gennaio 1977, n. 10. Degli estremi dei documenti esibiti dovrà farsi menzione in atto; si applica in ogni caso il disposto dell'ultimo comma dell'art. 17 e del primo comma dell'art. 21 della l. 47/1985.

L'art. 46, comma 1 del T.U. 380/2001 statuisce che gli atti tra vivi, sia in forma pubblica, sia in forma privata, aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali, relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione è iniziata dopo il 17 marzo 1985, sono nulli e non possono essere stipulati ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Tali disposizioni non si applicano agli atti costitutivi, modificativi o estintivi di diritti reali di garanzia o di servitù.

L'art. 18, comma 2 della l. 47/1985 (ora art. 30, comma 2 del T.U. 380/2001) prevede, infine, che gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Tali disposizioni non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

È, infine, da ricordare, con riguardo alla compravendita di immobili da costruire, il decreto legislativo n. 122/05 emesso in attuazione della legge 2 agosto 2004 n. 210 contenente la «*Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli Acquirenti di immobili da costruire*». Tale decreto si indirizza precipuamente a coloro che, stipulando un contratto preliminare avente ad oggetto un immobile in costruzione, anticipano una parte del prezzo in relazione allo stato di avanzamento dei lavori. Esso, tuttavia,

estende la tutela prevista a qualunque contratto avente ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento relativamente ad un bene immobile in costruzione. Nell'ampia formula del decreto possono sussumersi, infatti, le ipotesi di permuta di un bene presente con un bene futuro, il *leasing* di bene immobile, la vendita di cosa futura, le formule contrattuali più recenti relative all'acquisto di un bene in multiproprietà ancora in costruzione, la costituzione di una servitù a favore di un immobile in costruzione. Tra le forme di tutela apprestate all'acquirente vi è, in primo luogo, la previsione di limiti all'esperibilità dell'azione revocatoria da parte del curatore della impresa costruttrice fallita. Altra novità importante introdotta è la previsione dell'obbligo, a carico dell'imprenditore, di ottenere una fideiussione a favore dell'acquirente a copertura delle somme da questi versate o ancora da versare a fronte del rapporto contrattuale instaurato. Il costruttore, inoltre, è tenuto a fornire garanzie per il risarcimento al quale sia tenuto ai sensi della vigente disciplina per vizi e difformità che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto definitivo di assegnazione. Il legislatore ha previsto, poi, l'istituzione di un «*Fondo di solidarietà a favore delle vittime di fallimenti immobiliari*» avente la funzione di rifondere i danni agli acquirenti che non abbiano potuto soddisfare, nel passivo fallimentare, le proprie ragioni creditorie. Infine, la tutela dell'acquirente viene rafforzata anche dalla previsione di un contenuto minimo obbligatorio per il contratto preliminare di compravendita (e per cui più estensivamente si veda *sub* Capitolo II) e per ogni altro contratto comunque diretto al successivo acquisto di immobile da costruire. In detti contratti si dovranno, infatti, indicare: a) le caratteristiche tecniche della costruzione; b) la tipologia dei materiali impiegati; c) le modalità e le fasi di esecuzione; d) le modalità ed i tempi di pagamento del prezzo; e) l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e di trascrizioni pregiudizievoli; f) gli estremi del permesso di costruire; g) la planimetria dell'immobile da costruire e delle sue pertinenze di uso esclusivo; h) il nominativo dell'appaltatore.

## FORMULE

### Formula n. 1

#### Contratto di compravendita immobiliare.

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ..... in ..... alla Via ....., n. ....  
 Innanzi a me dott. .... Notaio in ..... con studio ivi ....., alla Via ..... n. ....,  
 iscritto presso il Collegio Notarile di .....

*si sono costituiti*

da una parte:

- il Sig. ....., nato a ..... il ....., C.F. ....., residente in ..... alla Via ..... n.....,  
 professione ....., rappresentato dal suo procuratore generale Sig. .....,  
 nato a ..... il ....., C.F. ....., residente in ..... alla via ..... n. .... giusta  
 procura generale per atto Notar ..... in data ..... registrato a ..... in data  
 ..... al n. .... che al presente atto si allega sotto la lettera .....;
- la Sig. ra ....., nata a ..... il ....., C.F. ....., residente in ..... alla Via ..... n.....,  
 professione .....; (qui di seguito denominati «*Venditori*»)

dall'altra parte:

- il Sig. .... nato a ..... il ....., C.F. ....., residente in ..... alla Via ..... n.....,  
 professione ..... (qui di seguito denominato «*Compratore*»)

Dell'identità personale delle costituite parti io Notaio sono certo e le stesse d'accordo fra loro e con il mio assenso rinunziano all'assistenza dei testi (oppure alla presenza dei testimoni Sig. ....., nato a ..... il ....., C.F. ....., residente in ..... alla Via ..... n. ...., professione ..... e Sig. .... nato a ..... il ....., C.F. ....., residente in ..... alla Via ..... n. ...., professione ..... della cui identità sono certo ed aventi i requisiti di legge) e fanno richiesta a me Notaio di ricevere il presente atto regolato dai seguenti patti e condizioni:

#### Articolo 1

I costituiti Sig. ....., rappresentato dal suo procuratore generale Sig. .... e Sig.ra ....., congiuntamente e solidalmente e ciascuno per la parte che vi rappresenta, vendono e trasferiscono al Sig. ....., che accetta, i seguenti beni immobili siti in ..... alla Via ..... n. .... e precisamente:

- casa di civile abitazione, composta di ..... vani ed accessori, posta al piano n. ...., sita in Comune di ..... alla Via ..... n. ...., in buono stato di conservazione, confinante con beni di ....., eredi di ..... e di ..... (*almeno tre confini*) riportata nel N.C.E.U. del Comune di ..... alla partita .....,



- sez. ...., foglio n. ...., particella ...., *sub* ...., zona censuaria ...., categoria ...., classe ...., vani ...., R.C. euro ....;
- zona di terreno attigua della superficie catastale complessiva di ettari ...., are ...., centiare ...., confinante con .... (*almeno tre confini*) censita nel N.C.T. del Comune di .... alla partita ...., foglio n. ...., mappale ...., di ettari ...., are ...., centiare ...., reddito dominicale € ...., reddito agrario € .....

### **Articolo 2**

La presente compravendita si intende effettuata a corpo nello stato di fatto e diritto in cui gli immobili attualmente si trovano e come emerge dallo stato dei luoghi, con tutte le accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive, niente escluso od eccettuato, anche se non specificato, nulla riservando per loro i Venditori relativamente alle unità immobiliari vendute con quest'atto.

### **Articolo 3**

Il prezzo della compravendita si è convenuto e stabilito come le parti mi dichiarano nella somma di complessivi € .... (euro ....) che dal Compratore viene così pagato:

- € .... che il Compratore dichiara di aver versato antecedentemente a quest'atto ai Venditori che ne accusano ricezione e ne rilasciano quietanza;
- € .... mercé accollo della quota di mutuo fondiario erogato con l'originario importo di € .... concesso a suo tempo ai Venditori dalla Banca ...., garantito da ipoteca con atto in data ...., notaio rogante ...., rep. n. ...., ipoteca iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di .... in data .... ai n. ....; il piano di ammortamento del suddetto mutuo, debitamente firmato dalle parti e da me notaio, si allega al presente contratto sotto la lettera .... per costituirne parte integrante e sostanziale.

I Venditori rinunciano ad ipoteche legali.

### **Articolo 4**

Da oggi il Compratore resta immesso nel pieno legale e materiale possesso degli immobili; da oggi farà propri i frutti naturali e civili e corrisponderà i pesi.

### **Articolo 5**

I Venditori congiuntamente dichiarano e solidalmente garantiscono che gli immobili oggetto della presente compravendita a loro esclusivamente si

appartengono per averli acquistati con atto del ..... per Notar ..... registrato a ..... il ..... al n. ...., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ..... in data ..... al n. ....

#### **Articolo 6**

Garantiscono solidalmente i Venditori la piena proprietà e disponibilità delle unità immobiliari oggetto della presente compravendita nonché la libertà di esse da ogni onere, peso, privilegio anche fiscale, servitù apparenti e non apparenti, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli ad eccezione di:

- servitù di fogna costituita sulla zona di terreno sopra descritta ed a favore del fabbricato con accesso dalla via ..... n. .... con atto per Notar ..... in data ..... registrato a ..... il ..... al n. ...., trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di ..... in data ..... al n. ....;
- ipoteca a favore di ..... iscritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di ..... in data ..... ai nn. .... a garanzia di mutuo di € ..... contratto dai Venditori in virtù di atto per Notar ..... in data ....., rep. n. ...., registrato a ..... il ..... al n. ....

Con riferimento alla zona di terreno oggetto della presente compravendita, garantiscono, altresì, i Venditori che non vi sono aventi diritto di opzione o prelazione nell'acquisto del predetto immobile anche ai sensi delle vigenti norme in materia agraria. Il detto immobile è libero da coloni ed affittuari.

I Venditori prestano, inoltre, ogni più ampia garanzia di legge per tutti i casi di evizione e di molestia.

#### **Articolo 7**

Alla casa di abitazione oggetto della presente compravendita si accede attraverso un viale che si diparte da ..... e passa davanti al fabbricato con accesso dalla via ....., n. ....

Su detto viale il Compratore ed i suoi aventi causa hanno diritto di passaggio sia pedonale sia carrabile.

#### **Articolo 8**

I proprietari del fabbricato con accesso dalla via ..... n. .... e loro aventi causa a qualsiasi titolo avranno il diritto di accedere al terreno oggetto della presente compravendita unicamente per procedere alla manutenzione ed allo spurgo della fogna con l'obbligo di portare immediatamente via il materiale di risulta.

**Articolo 9**

Le parti dispensano il Signor Conservatore dei Registri immobiliari competente da ogni iscrizione di ufficio, cui si rinuncia, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo.

**Articolo 10**

In conformità del disposto di cui all'art. 40, 2° comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47, sue successive modifiche ed integrazioni (*ovvero* ai sensi dell'art. 46, 1° comma del T.U. 6 giugno 2001, n. 380) i Venditori attestano e dichiarano che la casa di abitazione in oggetto fa parte di un fabbricato costruito in conformità di concessione edilizia (*oppure* permesso di costruire) n. ...., rilasciata/o dal Sindaco del Comune di ....., in data .....

*oppure*

**Articolo 10**

In conformità del disposto di cui all'art. 40, 2° comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47, sue successive modifiche ed integrazioni, i Venditori, previa ammonizione da me fatta loro in ordine alla responsabilità civile e penale prevista dal d.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 per i casi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, attestano e dichiarano che la casa di abitazione oggetto della presente compravendita fa parte di un fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data, né sull'unità immobiliare in oggetto né sul fabbricato sono state eseguite opere che avrebbero comportato l'obbligo di richiedere il rilascio di licenza, concessione o autorizzazione.

**Articolo 11**

Ai sensi dell'art. 30 del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 i Venditori esibiscono certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di ..... in data ....., n. .... che qui si allega sotto la lettera ..... e dichiarano che relativamente alla zona di terreno dedotta in contratto non sono intervenute modifiche negli strumenti urbanistici vigenti.

*oppure in caso di mancato rilascio del certificato di destinazione urbanistico:*

**Articolo 11**

Agli effetti dell'art. 30, 4° comma del T.U. 6 giugno 2001, n. 380 i Venditori dichiarano di aver presentato al Comune di ..... in data ..... n. .... di prot.,

la domanda per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica della zona di terreno oggetto e che il Comune, pur essendo trascorso il termine previsto dalla legge, non ha provveduto al rilascio di tale certificato; attestano, inoltre, che nello strumento urbanistico vigente (*oppure* adottato) la zona di terreno oggetto del presente atto ha la seguente destinazione urbanistica ..... (*oppure* il Venditore attesta che per la zona di terreno in oggetto non esistono strumenti urbanistici vigenti o adottati oppure che lo strumento urbanistico generale approvato prescrive per la zona di terreno in oggetto il seguente strumento di attuazione .....).

#### **Articolo 12**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2659 n. 1 c.c. le parti dichiarano:  
— il Sig. .... di essere/non essere coniugato in regime patrimoniale di .....;  
— la Sig. .... di essere/non essere coniugato in regime patrimoniale di .....;  
— il Sig. .... di essere/non essere coniugato in regime patrimoniale di .....

#### **Articolo 13**

Ai sensi e per gli effetti del d.P.R. n. 131 del 26 aprile 1986, le parti dichiarano che tra le stesse ..... (*indicazione di un eventuale rapporto di coniugio o di parentela*).

#### **Articolo 14**

Tutte le spese del presente atto e consequenziali sono ad esclusivo carico del Compratore.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura alle parti costituite che, trovandolo conforme alla loro volontà, lo approvano, lo confermano e lo sottoscrivono con me Notaio.

Consta di ..... fogli scritti con sistema elettronico da persona di mia fiducia per facciate intere ..... e fin qui della ..... facciata.

I Venditori .....

Il Compratore .....

Il Notaio .....

#### **Formula n. 1.1**

#### **Contratto di compravendita immobiliare a misura.**

#### **Art. ....**

La presente compravendita è convenuta a misura e non a corpo al prezzo di € ..... al metro quadrato per un prezzo complessivo pari ad € .....

Per l'effetto, ove la misura effettiva dell'immobile dovesse essere inferiore a quella indicata nel presente contratto, il Compratore avrà diritto ad una proporzionale riduzione del prezzo; ove tale misura dovesse, invece, risultare superiore a quella indicata, il Compratore dovrà corrispondere un supplemento del prezzo, salvo il diritto di recedere dal contratto qualora l'eccedenza oltrepassi la ventesima parte della misura dichiarata.

Nel caso di recesso del Compratore, il Venditore sarà tenuto a restituire il prezzo ed a rimborsare le spese del contratto.

### **Formula n. 1.2**

#### **Contratto di compravendita immobiliare a corpo.**

##### **Art. ....**

La presente compravendita è convenuta a corpo e non a misura al prezzo di € .....

Ove la misura reale dell'immobile dovesse essere superiore o inferiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel presente contratto, il prezzo sarà proporzionalmente aumentato o diminuito.

Nel caso in cui dovesse essere tenuto a pagare un supplemento di prezzo, il Compratore potrà recedere dal contratto o corrispondere detto supplemento.

Nel caso di recesso del Compratore, il Venditore sarà tenuto a restituire il prezzo ed a rimborsare le spese del contratto.

### **Formula n. 1.3**

#### **Contratto di compravendita di immobile locato ad uso non abitativo.**

##### **Art. ....**

Il Venditore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della presente compravendita è attualmente locata in virtù di contratto di locazione in data ....., registrato a ..... in data ..... al n. ...., rinnovatosi tacitamente e con prossima scadenza al .....

Trattandosi di unità immobiliare adibita ad uso non abitativo comportante contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori, il conduttore ha diritto di prelazione ai sensi e per gli effetti degli art. 38 e 39 della legge 28 luglio 1978 n. 392; a tal fine il Venditore dichiara di aver dato comunicazione al conduttore della sua intenzione di alienare l'unità immobiliare oggetto della presente vendita con atto notificato a mezzo di Ufficiale Giudiziario in data ..... e che, nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della stessa, il conduttore non ha esercitato il diritto di prelazione.

Il Compratore, ai sensi degli art. 1599 e 1602 c.c., subentra, dalla data odierna, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione summenzionato; il Compratore dichiara, inoltre, di aver ricevuto dal Venditore, la documentazione afferente al contratto di locazione ed all'offerta in prelazione.

**Formula n. 1.4**

**Contratto di compravendita di immobile locato ad uso abitativo.**

**Art. ....**

Il Venditore dichiara che l'unità immobiliare oggetto della presente compravendita è attualmente locata in virtù di contratto di locazione in data ....., registrato a ..... in data ..... al n. ...., con prima scadenza al .....

Trattandosi di unità immobiliare adibita ad uso abitativo, il Venditore ha dato disdetta al conduttore, ai sensi dell'art. 3, 1° comma lettera g) della legge 9 dicembre 1998 n. 431, con lettera raccomandata in data .....; avendo detto conduttore diritto di prelazione ai sensi e per gli effetti degli art. 38 e 39 della legge 28 luglio 1978 n. 392, il Venditore dichiara di avergli dato comunicazione della sua intenzione di alienare l'unità immobiliare oggetto della presente vendita con atto notificato a mezzo di Ufficiale Giudiziario in data ..... e che, nel termine di sessanta giorni dalla ricezione della stessa, il conduttore non ha esercitato il diritto di prelazione.

Il Compratore, ai sensi degli art. 1599 e 1602 c.c., subentra, dalla data odierna, nei diritti e nelle obbligazioni derivanti dal contratto di locazione summenzionato; il Compratore dichiara, inoltre, di aver ricevuto dal Venditore, la documentazione afferente al contratto di locazione ed all'offerta in prelazione.

**Formula n. 1.5**

**Contratto di compravendita immobiliare con patto di riscatto.**

**Art. ....**

Il Venditore, ai sensi degli art. 1500 ss. c.c., si riserva il diritto di riscattare la proprietà dell'immobile oggetto della presente vendita nel termine di cinque anni decorrenti dalla data odierna mediante la restituzione del prezzo ed i rimborsi di legge.

A tal fine, le parti convengono espressamente quanto segue:

- a) Il Venditore può cedere a terzi, per atto tra vivi o *mortis causa*, il presente contratto e le situazioni giuridiche soggettive nascenti a suo favore dallo stesso, ivi incluso, dunque, il diritto di riscatto di cui sopra,

prestando sin d'ora il Compratore ogni più ampio consenso a tal fine; il Venditore dovrà notificare l'intervenuta cessione al Compratore o ai suoi aventi causa che abbiano, a loro volta, notificato il loro acquisto.

- b) Il Compratore può trasferire a terzi, per atto tra vivi o *mortis causa*, il diritto di proprietà acquistato con il presente atto; il Compratore avrà l'onere di notificare l'intervenuto trasferimento al Venditore, o agli aventi causa dello stesso che abbiano, a loro volta, notificato il proprio acquisto; durante la pendenza del termine previsto per l'esercizio del diritto di riscatto, il Compratore può, altresì, costituire sull'immobile diritti reali o personali di godimento e diritti di garanzia i quali sono da intendersi sottoposti alla condizione risolutiva dell'esercizio del diritto di riscatto medesimo.
- c) Il Venditore può rinunciare al diritto di riscatto mediante dichiarazione unilaterale, da redigersi nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la quale revochi la pattuizione di riscatto prevista a suo favore nel presente atto.
- d) Durante la pendenza del termine previsto per l'esercizio del diritto di riscatto, il Compratore deve comportarsi secondo buona fede, in modo da conservare integre le ragioni della controparte.  
Il possesso ed il materiale godimento, durante la fase di pendenza, spettano al Compratore.
- e) Durante la fase di pendenza, il Compratore può compiere ogni atto di ordinaria e straordinaria amministrazione relativo all'immobile in oggetto; le spese per il compimento degli atti di ordinaria e straordinaria amministrazione sostenute durante la fase di pendenza sono e rimangono, in ogni caso, a carico del Compratore, fatto salvo, in applicazione dell'art. 1502 c.c., il rimborso al Compratore delle spese per le riparazioni necessarie e, nei limiti dell'aumento, delle spese che hanno aumentato il valore della cosa.
- f) Il Venditore deve comportarsi, durante la pendenza del termine previsto per l'esercizio del diritto di riscatto, secondo buona fede e correttezza. Egli può compiere atti conservativi in genere ed in particolare promuovere azioni revocatorie, surrogatorie e cautelari.
- g) La dichiarazione di riscatto deve essere effettuata a mezzo di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da sottoscrivere da parte del Venditore, e comunicata al Compratore, al domicilio come sopra eletto, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro il termine come sopra pattuito di cinque anni dalla data odierna; a seguito della comunicazione, la dichiarazione di riscatto non può più essere revocata.

- h) Nell'ipotesi in cui il Compratore abbia trasferito la proprietà dell'immobile, notificando la relativa alienazione al Venditore o ai suoi aventi causa, la dichiarazione di riscatto dovrà essere comunicata al subacquirente; è onere del Compratore, o dei suoi aventi causa, comunicare al Venditore, o suoi aventi causa, il cambiamento di domicilio, per gli effetti di cui sopra.
- i) Entro il termine di cinque anni come sopra indicato, il Venditore riscattante dovrà altresì rimborsare, a mezzo assegno circolare non trasferibile, il prezzo, le spese e ogni altro pagamento legittimamente fatto per la vendita (spese notarili di acquisto, imposte di registro, ipotecarie e catastali, sia principali che complementari, ed ogni altra imposta pagata per l'acquisto); le spese per le riparazioni necessarie, e — nei limiti dell'aumento — le spese che hanno aumentato il valore della cosa.
- l) È espressamente fatto salvo il disposto dell'art. 1503, 2° comma, c.c.; fino al rimborso delle spese necessarie ed utili il Compratore ha diritto di ritenere l'immobile.  
Le somme suindicate devono essere pagate al Compratore, ovvero ai subacquirenti dei quali sia stato notificato l'acquisto ai sensi dell'art. 1504 c.c.
- m) Per effetto della dichiarazione di riscatto, il Venditore riacquisterà la proprietà dell'immobile in oggetto; il Compratore sarà obbligato a consegnargli l'immobile non appena ricevuta la comunicazione e tutti i pagamenti di cui all'art. 1502 c.c.

### **Formula n. 1.6**

#### **Contratto di compravendita immobiliare con patto di retrovendita.**

##### **Art. ....**

Il Compratore sin da ora si obbliga a ritrasferire al Venditore, che accetta e si obbliga a comprare, l'immobile oggetto della presente compravendita alle medesime condizioni pattuite nel presente contratto ed al prezzo di € .....

Il termine per la stipula del contratto definitivo di retrovendita è fissato per il .....

Il presente patto di retrovendita costituisce, a tutti gli effetti di legge, contratto preliminare di compravendita tra il Sig. .... ed il Sig. ....

Le parti consentono che tale patto venga trascritto presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari a favore del Sig. .... e contro il Sig. .... ai sensi dell'art. 2645-*bis* c.c.



**Formula n. 1.7**

**Contratto di compravendita immobiliare con patto di riservato dominio.**

**Art. ....**

Il Sig. .... vende al Sig. ...., con la riserva meglio descritta all'art. ...., il diritto di proprietà sul seguente bene immobile e precisamente: .....

**Art. ....**

Il prezzo della presente compravendita è convenuto ed accettato in € .... da pagarsi con le seguenti modalità:

- € .... già pagati prima d'ora dal Compratore al Venditore che ne accusa ricezione e ne rilascia quietanza;
- € .... in n. .... rate mensili di € .... ciascuna scadenti il giorno .... di ciascun mese dal .... al .... incluso, da pagarsi al domicilio del Venditore mediante assegno bancario non trasferibile ovvero a mezzo bonifico sul c/c n. .... acceso presso la filiale di .... della Banca .... allo stesso Venditore intestato.

Il Venditore rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

**Art. ....**

Ai sensi e per gli effetti degli art. 1523 ss. c.c., la proprietà dell'immobile oggetto della presente compravendita si trasferirà al Compratore col pagamento dell'ultima rata del prezzo, come sopra pattuito.

A tal riguardo le parti stabiliscono quanto segue:

- l'immobile in oggetto viene consegnato al Compratore, che a decorrere dalla data odierna ne acquista il materiale godimento ed assume ogni e qualsiasi rischio inerente al perimento ed al deterioramento del bene, come pure ogni rischio relativo alla responsabilità civile nei confronti di terzi. A tal uopo, il Compratore si obbliga ad assicurare ed a tenere assicurato, fino al momento del pagamento dell'ultima rata di prezzo ed a proprie spese, ma per conto di chi spetta, ai sensi dell'art. 1891 c.c., in favore del Venditore l'immobile in oggetto contro i rischi dell'incendio, scoppio e caduta di fulmini, e contro i rischi della responsabilità civile per un massimale di € .....
- il Compratore si obbliga a custodire l'immobile in oggetto con la diligenza del buon padre di famiglia e a non mutarne, fino al momento dell'integrale pagamento del prezzo, l'attuale destinazione economica. L'amministrazione ordinaria e straordinaria, durante la fase di pendenza, spetta al Compratore, il quale deve astenersi da ogni atto che possa pregiudicare il diritto del Venditore a riottenere — in caso di

inadempimento — il bene nelle medesime condizioni in cui lo stesso si trova attualmente;

- ai sensi dell'art. 1525 c.c., in caso di mancato pagamento anche di una sola rata, ovvero di più rate consecutive, che superino l'ottava parte del prezzo, il presente contratto dovrà intendersi risolto di diritto con conseguente decadenza del Compratore dal beneficio del termine relativamente alle rate di prezzo non ancora pagate. Per effetto della risoluzione, il Compratore dovrà restituire l'immobile. Il Venditore dovrà restituire le rate riscosse, salvo il suo diritto di trattenere, a titolo di equo compenso per l'uso dell'immobile, una somma pari ad € ..... per ogni mese a decorrere dalla data odierna.

# Indice

## 1. Il contratto di compravendita immobiliare

Disciplina .....	Pag.	5
Formule		
Formula n. 1 - <b>Contratto di compravendita immobiliare</b> .....	»	10
Formula n. 1.1 - <b>Contratto di compravendita immobiliare a misura</b> .....	»	14
Formula n. 1.2 - <b>Contratto di compravendita immobiliare a corpo</b> .....	»	15
Formula n. 1.3 - <b>Contratto di compravendita di immobile locato ad uso non abitativo</b> .....	»	15
Formula n. 1.4 - <b>Contratto di compravendita di immobile locato ad uso abitativo</b> .....	»	16
Formula n. 1.5 - <b>Contratto di compravendita immobiliare con patto di riscatto</b> .....	»	16
Formula n. 1.6 - <b>Contratto di compravendita immobiliare con patto di retrovendita</b> .....	»	18
Formula n. 1.7 - <b>Contratto di compravendita immobiliare con patto di riservato dominio</b> .....	»	19
Formula n. 2 - <b>Contratto di compravendita di appartamento in condominio</b> .....	»	21
Formula n. 3 - <b>Contratto di compravendita di prima casa</b> ....	»	25
Formula n. 4 - <b>Contratto di compravendita di fondo rustico</b> ....	»	30
Formula n. 5 - <b>Contratto di compravendita di terreno agricolo</b> .....	»	33
Formula n. 6 - <b>Contratto di compravendita di appartamento in costruzione</b> .....	»	36
Formula n. 7 - <b>Compravendita di immobili per asta privata. Verbale di vendita all'incanto ed aggiudicazione definitiva. Contratto di compravendita</b> .....	»	42

Formula n. 8 - <b>Atto di assegnazione in proprietà di alloggi a soci di cooperativa edilizia</b> .....	Pag.	44
Formula n. 9 - <b>Contratto di compravendita immobiliare stipulato da ente pubblico</b> .....	»	50
Formula n. 10 - <b>Contratto di compravendita di quote di beni immobili</b> .....	»	53
Giurisprudenza.....	»	57
Regime fiscale .....	»	65
 <b>2. Il contratto preliminare</b>		
Disciplina .....	»	89
Formule		
Formula n. 1 - <b>Contratto preliminare di compravendita immobiliare</b> .....	»	94
Formula n. 1.1 - <b>Contratto preliminare di compravendita immobiliare ad effetti anticipati</b> .....	»	96
Formula n. 2 - <b>Contratto preliminare di compravendita di area edificabile</b> .....	»	97
Formula n. 3 - <b>Contratto preliminare di compravendita di fondo rustico</b> .....	»	100
Formula n. 4 - <b>Contratto preliminare di compravendita di immobile in costruzione</b> .....	»	103
Giurisprudenza.....	»	114
Regime fiscale .....	»	120
 <b>3. L'opzione</b>		
Disciplina .....	»	123

Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di opzione a titolo oneroso per la compravendita di bene immobile</b> .....	Pag. 124
Formula n. 2 - <b>Contratto di opzione a titolo gratuito per la compravendita di bene immobile</b> .....	» 128
Giurisprudenza.....	» 132
Regime fiscale .....	» 134
<b>4. Il patto di prelazione</b>	
Disciplina .....	» 135
Formule	
Formula n. 1 - <b>Patto di prelazione per l'acquisto di bene immobile</b> .....	» 136
Giurisprudenza.....	» 138
Regime fiscale .....	» 140
<b>5. La proposta e l'accettazione contrattuale</b>	
Disciplina .....	» 141
Formule	
Formula n. 1 - <b>Proposta contrattuale di compravendita immobiliare</b> .....	» 143
Formula n. 2 - <b>Accettazione di proposta contrattuale di compravendita immobiliare</b> .....	» 147
Formula n. 3 - <b>Proposta irrevocabile di acquisto di bene immobile</b> .....	» 149
Giurisprudenza.....	» 151
Regime fiscale .....	» 155

## 6. Il contratto di permuta

Disciplina .....	Pag. 157
Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di permuta di bene immobile .....</b>	» 159
Formula n. 2 - <b>Contratto di permuta di area edificabile contro porzioni di edificio da costruire .....</b>	» 163
Giurisprudenza.....	» 168
Regime fiscale .....	» 172

## 7. La donazione

Disciplina .....	» 175
Formule	
Formula n. 1 - <b>Donazione immobiliare con contestuale accettazione .....</b>	» 178
Formula n. 2 - <b>Donazione immobiliare con riserva di usufrutto ..</b>	» 181
Formula n. 3 - <b>Donazione di fondo rustico con contestuale accettazione .....</b>	» 184
Formula n. 4 - <b>Donazione immobiliare a figli nati.....</b>	» 187
Giurisprudenza.....	» 190
Regime fiscale .....	» 193

## 8. La superficie .....

Disciplina .....	» 195
Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di costituzione di diritto di superficie .....</b>	» 196

Giurisprudenza.....	Pag. 199
Regime fiscale .....	» 201
<b>9. L'enfiteusi</b>	
Disciplina .....	» 203
Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di costituzione di enfiteusi</b> .....	» 205
Giurisprudenza.....	» 209
Regime fiscale .....	» 211
<b>10. L'usufrutto, l'uso e l'abitazione</b>	
Disciplina .....	» 213
Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di costituzione di usufrutto a titolo oneroso su bene immobile</b> .....	» 217
Formula n. 2 - <b>Contratto di costituzione di usufrutto a titolo gratuito su bene immobile</b> .....	» 221
Formula n. 3 - <b>Contratto di cessione del diritto di usufrutto su bene immobile</b> .....	» 225
Formula n. 4 - <b>Contratto di costituzione di uso a titolo oneroso su bene immobile</b> .....	» 229
Formula n. 5 - <b>Contratto di costituzione di uso a titolo gratuito su bene immobile</b> .....	» 233
Formula n. 6 - <b>Contratto di costituzione di diritto di abitazione a titolo oneroso su bene immobile</b> .....	» 236
Formula n. 7 - <b>Contratto di costituzione di diritto di abitazione a titolo gratuito su bene immobile</b> .....	» 240



Giurisprudenza.....	Pag. 243
Regime fiscale .....	» 247
<b>11. Le servitù</b>	
Disciplina .....	» 249
Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di costituzione di servitù a titolo oneroso</b> .....	» 253
Formula n. 2 - <b>Contratto di costituzione di servitù a titolo gratuito</b> .....	» 256
Formula n. 3 - <b>Contratto di costituzione di servitù per vantaggio futuro</b> .....	» 259
Giurisprudenza.....	» 261
Regime fiscale .....	» 271
<b>12. La comunione</b>	
Disciplina .....	» 273
Formule	
Formula n. 1 - <b>Regolamento di comunione (art. 1106 c.c.)</b> ....	» 276
Giurisprudenza.....	» 281
Regime fiscale .....	» 286
<b>13. Il contratto di divisione</b>	
Disciplina .....	» 287

Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di divisione di comunione ordinaria ....</b>	Pag. 289
Formula n. 2 - <b>Contratto di divisione di comunione ordinaria con estrazione a sorte dei lotti .....</b>	» 293
Formula n. 3 - <b>Contratto di divisione di bene futuro .....</b>	» 298
Giurisprudenza .....	» 303
Regime fiscale .....	» 306
<b>14. La multiproprietà</b>	
Disciplina .....	» 307
Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di compravendita in multiproprietà (d.lgs. 427/1998) .....</b>	» 310
Formula n. 2 - <b>Regolamento della comunione di appartamenti in multiproprietà .....</b>	» 315
Giurisprudenza .....	» 327
Regime fiscale .....	» 329
<b>15. Il contratto per la costituzione di diritto di superficie su area destinata ad edilizia residenziale</b>	
Disciplina .....	» 331
Formule	
Formula n. 1 - <b>Convenzione per la costituzione di diritto di superficie su area destinata ad edilizia residenziale (ai sensi dell'art. 35 della l. 22 ottobre 1971, n. 865) .....</b>	» 336
Giurisprudenza .....	» 346
Regime fiscale .....	» 348

16. Il contratto di locazione

Disciplina .....	Pag. 349
Formule	
Formula n. 1 - Contratto di locazione ad uso abitativo .....	» 356
Formula n. 2 - Contratto di locazione abitativa agevolata — Tipo di contratto (allegato A del D.M. 30 dicembre 2002) ...	» 364
Formula n. 3 - Contratto di locazione abitativa agevolata per gli enti detentori di grandi proprietà immobiliari — Tipo di contratto (allegato B del D.M. 30 dicembre 2002) ....	» 370
Formula n. 4 - Contratto di locazione abitativa di natura transitoria — Tipo di contratto (allegato C del D.M. 30 dicembre 2002) .....	» 381
Formula n. 5 - Contratto di locazione abitativa di natura transitoria per gli enti detentori di grandi proprietà im- mobiliari — Tipo di contratto (allegato D del D.M. 30 di- cembre 2002).....	» 387
Formula n. 6 - Contratto di locazione abitativa per studenti universitari — Tipo di contratto (allegato E del D.M. 30 dicembre 2002) .....	» 398
Formula n. 7 - Contratto di locazione abitativa per studenti universitari per gli enti detentori di grandi proprietà im- mobiliari — Tipo di contratto (allegato F del D.M. 30 dicembre 2002) .....	» 404
Formula n. 8 - Contratto di locazione per finalità turistica .....	» 414
Formula n. 9 - Tabella oneri accessori (allegato G del D.M. 30 dicembre 2002) .....	» 419
Formula n. 10 - Contratto di locazione ad uso non abitativo .....	» 422
Formula n. 11 - Inventario dei mobili .....	» 432
Formula n. 12 - Modifica del contratto di locazione e rinun- cia del conduttore a diritti a lui spettanti .....	» 433
Formula n. 13 - Contratto di locazione con patto di futura vendita .....	» 434

Formula n. 14 - <b>Contratto di locazione di posto auto</b> .....	Pag. 442
Giurisprudenza.....	» 447
Regime fiscale .....	» 454
<b>17. Il contratto di affitto</b>	
Disciplina .....	» 463
Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di affitto di immobile produttivo</b> ....	» 466
Formula n. 2 - <b>Contratto di affitto di fondo rustico</b> .....	» 470
Formula n. 3 - <b>Contratto di affitto a coltivatore diretto</b> ....	» 474
Giurisprudenza.....	» 479
Regime fiscale .....	» 485
<b>18. Il contratto di appalto</b>	
Disciplina .....	» 487
Formule	
Formula n. 1 - <b>Il contratto di appalto di opere private</b> .....	» 490
Giurisprudenza.....	» 499
Regime fiscale .....	» 508
<b>19. La procura e il contratto di mandato</b>	
Disciplina .....	» 519
Formule	
Formula n. 1 - <b>Procura generale</b> .....	» 522

Formula n. 2 - Procura speciale.....	Pag. 526
Formula n. 3 - Contratto di mandato con rappresentanza...	» 527
Formula n. 4 - Contratto di mandato senza rappresentanza ad alienare beni immobili .....	» 531
Formula n. 5 - Contratto di mandato senza rappresentanza ad acquistare beni immobili.....	» 535
Giurisprudenza.....	» 538
Regime fiscale .....	» 541
<b>20. Il contratto di mediazione</b>	
Disciplina .....	» 543
Formule	
Formula n. 1 - Contratto di mediazione per la alienazione di bene immobile.....	» 545
Formula n. 2 - Contratto di mediazione per l'acquisto di bene immobile .....	» 548
Giurisprudenza.....	» 550
<b>21. Il contratto di sequestro convenzionale</b>	
Disciplina .....	» 555
Formule	
Formula n. 1 - Contratto di sequestro convenzionale di bene immobile .....	» 556
Giurisprudenza.....	» 559
Regime fiscale .....	» 560

22. Il contratto di comodato

Disciplina .....	Pag. 561
Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di comodato di bene immobile...</b>	» 563
Giurisprudenza.....	» 567
Regime fiscale .....	» 570

23. Il contratto di mutuo

Disciplina .....	» 571
Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto preliminare di mutuo .....</b>	» 575
Formula n. 2 - <b>Contratto di mutuo ipotecario (mutuo concesso da soggetto privato) .....</b>	» 578
Formula n. 3 - <b>Contratto di mutuo ipotecario (mutuo concesso da istituto di credito) .....</b>	» 581
Formula n. 4 - <b>Contratto di mutuo fondiario .....</b>	» 587
Formula n. 4.1 - <b>Capitolato di patti e condizioni generali di mutuo fondiario .....</b>	» 592
Giurisprudenza.....	» 601
Regime fiscale .....	» 606

24. Il contratto di rendita

Disciplina .....	» 611
Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di costituzione di rendita vitalizia a titolo oneroso .....</b>	» 614

Formula n. 2 - <b>Contratto di costituzione di rendita vitalizia a titolo gratuito</b> .....	Pag. 618
Formula n. 3 - <b>Contratto di costituzione di rendita perpetua fondiaria a titolo oneroso</b> .....	» 620
Giurisprudenza.....	» 624
Regime fiscale .....	» 627
<b>25. Il contratto di anticresi</b>	
Disciplina .....	» 629
Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di anticresi estintiva</b> .....	» 631
Formula n. 2 - <b>Contratto di anticresi compensativa</b> .....	» 635
Giurisprudenza.....	» 639
Regime fiscale .....	» 641
<b>26. Il contratto di locazione finanziaria (leasing)</b>	
Disciplina .....	» 643
Formule	
Formula n. 1 - <b>Contratto di locazione finanziaria (leasing) immobiliare</b> .....	» 646
Formula n. 2 - <b>Contratto di lease back immobiliare</b> .....	» 656
Giurisprudenza.....	» 665
Regime fiscale .....	» 670