4.2. IL CONTRATTO A FAVORE DI TERZO: UNA FATTISPECIE MERITORIA DI UNA RISPOLVERATA

di Antonio Testa

1) – Alcune note introduttive

E' vero come, tra le fattispecie che pur risultano annoverate espressamente dal Codice del '42, ve ne siano alcune che hanno riscosso scarsissimo interesse, vuoi per la difficoltà di elaborare efficaci schemi redazionali, vuoi per le incertezze derivanti dall'esatto inquadramento tributario, vuoi per certa eccessiva prudenza nel cavalcare e condividere fattispecie che non abbiano "scritto" una certa, sistematica, esperienza, tratta dalla prassi applicativa.

Ciò nonostante, esistono diverse figure, tutt'altro che obsolete le quali consentirebbero, se gestite secondo una diligente applicazione della norma, il raggiungimento di risultati per i quali, altrimenti, occorrerebbe spesso richiamare l'applicazione di complessi schemi negoziali tra loro collegati o connessi. Basti pensare a quanto successo, all'indomani di un inutile richiamo legislativo apposito, abbia sortito l'applicazione dell'articolo 1202 C.C, in materia di "portabilità del mutuo". Norma, dapprima, oserei dire bistrattata, se non addirittura "dimenticata" tra gli anfratti di certi schematismi bancari che, in mancanza di un richiamo legislativo apposito, avrebbero certamente fatto orecchio da mercante, rispetto a talune esigenze del consumatore.

Lo scopo che in queste poche pagine ci si prefigge è quello di rispolverare l'istituto codicistico del "contratto a favore di terzo", cercando, per quanto possibile, di eliminare certe ombre o certe luci sfocate che, mi rendo conto, non incoraggiano affatto il ricorso allo schema negoziale "disegnato" dall'art. 1411 C.C.

La norma, nel suo primo comma, recita che << E' valida la stipulazione a favore di un terzo, qualora lo stipulante vi abbia interesse.>>. Probabilmente, già il dato letterale, scoraggia istintivamente l'eventuale utilizzatore. La disposizione, contrariamente ad altre in cui, assai più familiarmente, si parla di "negoziazione", di "contratto", di "contraente", di "parte", di "prestazione", di "obbligazione" (elementi, tutti, certamente più utilizzati nel gergo giuridico codicistico), accenna al concetto di "stipulazione" e di "stipulante"; concetti letterali che, sicuramente, non sono i maggiori "frequentatori" degli atti notarili.

Ora, senza farci travolgere dall'inutile scoramento che può provare lo studente che si affacci per la prima volta allo studio del diritto privato, di fronte a novità linguistiche che non hanno significati facilmente recuperabili da un utilizzo letterale di prassi, col termine "stipulare", dal quale deriva "stipulazione", niente altro si intende che "redigere una convenzione per iscritto". Ed anzi, nell'antico diritto romano, il termine "stipulazione" costituiva la forma solenne con la quale verbalmente veniva costituita una certa obbligazione. Sicché, di conseguenza, lo "stipulante" non costituisce affatto soggetto alieno al concetto di "parte di una obbligazione".

Per concludere il quadro sintattico introduttivo, sebbene ve ne accenni solo il secondo comma della norma in esame, è necessario, coerentemente, parlare del "promittente", non come colui che costituisca parte di un contratto preparatorio (ad esempio: il promittente venditore di un contratto preliminare), ma come colui che – pur costituendo una semplice "parte" contrattuale e, come tale, già soggetto, al momento del perfezionamento del contratto, ad una determinata prestazione – è corretto che venga individuato col termine "promittente" in quanto la sua promessa, pur non attenendo alla prestazione specifica cui egli è tenuto, è legata – come meglio vedremo appresso – ad una "*distrazione*" dell'indirizzo finale della prestazione stessa la quale, non è da adempiere a favore della controparte (cioè a favore dello *stipulante*) ma è da connettersi ad un beneficio obbligatorio a favore di un terzo (estraneo al contratto principale tra *promittente* e *stipulante*). In ciò, la sua promessa: l'assunzione dell'obbligo di mantenere estraneo lo stipulante rispetto alla prestazione alla quale si è obbligato, "*promettendo*", appunto, che la propria prestazione sia rivolta direttamente a favore del terzo designato dallo stipulante medesimo.

Sotto questo aspetto, dunque, può affermarsi che il concetto di "parte del negozio" non si attaglia perfettamente al *promittente* in quanto questi, contrariamente alla "*parte*", così come tradizionalmente concepita, assume una duplice obbligazione (o, se si vuole, un'obbligazione complessa), proprio per effetto dello speciale schema contrattuale adoperato. Per un verso, infatti, il *promittente*, ricoprendo il ruolo proprio di parte di un negozio, perfeziona un accordo (normalmente di natura contrattuale) con la controparte (lo *stipulante*), avente ad oggetto una determinata prestazione. Ed, in ciò, assume l'obbligazione principale. Per altro verso, poi, sulla base di una manifestazione volontaristica espressa dallo stipulante medesimo, il promittente assume l'obbligo (secondario? ma certamente collegato all'obbligazione principale) di indirizzare gli effetti dell'obbligazione assunta, non (almeno fisiologicamente) a vantaggio dello stipulante (che rappresenta la sua controparte), sibbene nei confronti di un *terzo* (fisiologicamente estraneo al negozio concluso), designato dallo stipulante stesso.

Da quanto sin qui detto, si evince che il "contratto a favore di terzo" non è un contratto tipico. Si tratta, piuttosto, di uno "schema" contrattuale che, in quanto previsto e normato dal C.C., costituisce uno schema tipico o, per meglio dire, una fattispecie tipica, all'interno della quale, dipoi, possono essere inseriti diversi schemi contrattuali, tipici o atipici. Sotto tale aspetto, invero, in dottrina si è affermato (Torrente in "Appunti sulla donazione indiretta" – Studi Calamandrei – Padova 1958) che il contratto a favore di terzo sia caratterizzato da una causa sua propria.

Anche se trattasi di dottrina assai nobile e, del resto, di una questione di non poco momento, non pare potersi supinamente condividersi che il contratto a favore di terzo disponga di una sua causa autonoma. Se così fosse, infatti, anzitutto dovrebbe trattarsi, non di una generica fattispecie, sia pure tipizzata, ma di un negozio giuridico autonomo. Il che non è. Il contratto a favore di terzo, infatti, non individua uno specifico accordo, come tale retto da una sua causa autonoma, ma costituisce lo strumento che è chiamato a rivestire un certo tipo di accordo contrattuale quando vi sia l'interesse di una parte (dello *stipulante*, nella fattispecie) a che, gli effetti del negozio posto in essere, non abbiano a ricadere sullo stesso, ma su un terzo da lui designato. In secondo luogo, se dovessimo concludere che la causa del contratto a favore di terzo sia insita, appunto, nella

speciale "distrazione" degli effetti contrattuali che (almeno normalmente) non si producono a favore dello stipulante, ma nei confronti del terzo, cadremmo nella malsana tentazione di agevolare la lettura del concetto causale, con la diversa lettura che, invece, compete ai "motivi".

2) – Gli elementi prodromici, essenziali alla individuazione della fattispecie

Passiamo adesso ad evidenziare gli elementi essenziali (e condizionanti) che, a stretto giro di norma (si tratta di leggere per intero la disposizione di cui all'articolo 1411 C.C.), devono caratterizzare l'accordo, affinché si possa effettivamente parlare di "contratto a favore del terzo".

In primo luogo **è necessario che vi sia un interesse dello stipulante** a che gli effetti dell'accordo col promittente si producano a favore di un soggetto estraneo al rapporto negoziale e, segnatamente, diverso dalla naturale controparte del promittente (ovvero diverso dallo stipulante). Sotto questo aspetto deve essere rigorosamente richiamata l'attenzione sull'opportunità di far emergere l'interesse dello stipulante, considerato che, in assenza di questo, l'accordo negoziale non è semplicemente inefficace, ma invalido, almeno secondo il tenore della norma.

L'altro elemento che, come vedremo nel prosieguo, ha una sua valenza anche dal punto di vista del trattamento tributario della fattispecie, è costituito dall'**acquisto diretto, da parte del terzo, della posizione di creditore dell'obbligazione contrattuale, assunta dal promittente,** da potere di quest'ultimo, senza il doppio passaggio (dal promittente allo stipulante e dallo stipulante al terzo). Del resto, se così non fosse, verrebbe meno il naturale costrutto della fattispecie che, al contrario, si caratterizza proprio per una disposizione che vuole indirizzare gli effetti direttamente a vantaggio di un soggetto estraneo all'accordo principale. La norma ammette il patto contrario (ovvero il doppio passaggio) anche per mezzo di un semplice condizionamento della prestazione del promittente (dal promittente, direttamente al terzo) all'adesione del terzo.

In terza battuta, in virtù del principio generale per il quale un terzo non può essere costretto a "subìre" gli effetti di un accordo *aliunde* (anche qualora gli effetti di tale accordo siano arrecanti solo un beneficio, senza alcun nocumento o contropartita a carico del terzo beneficiario), nella propria sfera giuridica personale, **l'acquisto del diritto da parte del terzo è comunque sottoposto all'adesione da parte di quest'ultimo che potrà anche rifiutare gli effetti a suo favore.** Sotto questo aspetto, è stato affermato che il "contratto a favore di terzo" rientra nella categoria dei "***negozi soggetti a rifiuto***" e costituisca, se non proprio una fattispecie a formazione progressiva, sicuramente un **"*negozio instabile*"**, almeno fino al momento in cui il terzo non si sia pronunciato circa la propria adesione, o il proprio rifiuto.

Tale instabilità non consente – medio tempore – certezze, sia sugli effetti del negozio, sia sul destinatario effettivo di tali effetti. **Lo stipulante, infatti, fino al momento in cui il terzo non abbia aderito alla stipulazione a proprio favore (o ne abbia rifiutato gli effetti), potrà modificare la stipulazione,** anche prevedendo altro soggetto, quale beneficiario della stipulazione, diverso dal primo terzo indicato, oppure semplicemente prevedendo che gli effetti dell'accordo tra promittente e stipulante vengano diretti sulla sfera giuridica dello stesso stipulante, anziché del

terzo. Ed, anzi, in caso di rifiuto della prestazione da parte del terzo, automaticamente, i benefici della stessa si riversano sullo stipulante, se non è diversamente disposto. Ma, se a causa della natura del contratto o a causa di una diversa pattuizione tra stipulante e promittente, tali effetti non possono riferirsi alla sfera giuridica dello stipulante, la stipulazione resta senza effetti e l'accordo tra stipulante e promittente è *tamquam non esset*.

3) – Il momento di "instabilità" della fattispecie

Durante il periodo di cosiddetta "instabilità" della fattispecie, a cui poc'anzi si è accennato, alcun Autore (Moscarini ne "*Il Contratto a favore di terzi*" Milano 1997 in Commentario al Codice Civile diretto da Schlesinger) ha affermato una naturale scissione del diritto, attribuito al terzo in dipendenza della stipulazione, tra "titolarità astratta", priva dell'esercizio, e "titolarità piena" che ne compendierebbe l'esercizio. Tuttavia, a parte l'annosa questione, per tanti versi ancora irrisolta, circa la possibilità di scindere, all'interno del concetto naturalmente unitario di un diritto, l'aspetto della sua titolarità, quale aspetto disgiunto dalla legittimazione al suo esercizio, se si fa caso al fatto che tale momentanea (e teorica "Instabilità"), potrebbe condurre fino alla definitiva sopravvenuta inesistenza dell'accordo perfezionato tra stipulante e promittente, non si comprende in che modo possa parlarsi di una titolarità del diritto in capo al terzo (pur disgiunta dalla concreta possibilità di esercitarlo), allorché l'esistenza stessa di quel diritto possa venir meno in dipendenza di fatti estranei alla volontà di chi ne sarebbe divenuto titolare (è il caso in cui, stante la speciale natura del rapporto creato in dipendenza della stipulazione tra promittente e stipulante, l'efficacia automatica della pattuizione a favore dello stipulante, determinata dal rifiuto del terzo di profittarvi, non consente l'ingresso di quello specifico diritto nel patrimonio dello stipulante).

L'instabilità, poi, oltreché dipendere dalla, ancòra mancante, adesione da parte del terzo beneficiario della stipulazione, è determinata, altresì, dalla possibilità, concessa dalla norma allo stipulante, di poter revocare la stipulazione a favore del terzo fintantoché, quest'ultimo non abbia dichiarato di volervi profittare.

Il potere di revoca si estrinseca in un atto di natura unilaterale che diventa recettizio solo quando (il che non costituisce obbligo dettato dalla norma) la stipulazione sia stata portata a conoscenza del terzo beneficiario. Dal punto di vista formale, trattandosi di attività accessoria rispetto all'attività contrattuale principale, per il principio di simmetria dei negozi accessori, dovrà rivestire la stessa forma propria del contratto che stipulante e promittente hanno perfezionato. Gli effetti della revoca sono retroattivi, almeno secondo l'opinione prevalente, di guisa che l'accordo "a favore del terzo" viene meno con effetto *ex tunc*. Ciò non toglie che la revoca, avendo ad oggetto, non il contratto principale, concluso tra stipulante e promittente, ma solo la "distrazione" degli effetti contrattuali a favore di un certo terzo, non coinvolge il contratto principale (quello concluso tra stipulante e promittente) che continuerà a produrre i suoi effetti con le conseguenze di cui al terzo comma dell'art. 1411 C.C. Mentre, con riferimento ad un tempo entro il quale la revoca è ammissibile, in mancanza di una specifica disposizione in proposito, si deve ammettere che la revoca sia sottoposta al termine prescrizionale ordinario decennale.

4) – Il contratto a favore di terzo come eccezione al principio della relatività del contratto

E' evidente, quanto, effettuata questa velocissima digressione sulla fattispecie in discorso, il "contratto a favore di terzo" metta fortemente a rischio la teoria tradizionale per la quale, ai sensi dell'articolo 1372 C.C., ***il contratto ha effetto tra le parti e non produce effetto nei confronti dei terzi, se non nei casi previsti dalla legge.*** Sicché, proprio la fattispecie delineata dall'articolo 1411 C.C., apre una breccia "ufficiale" rispetto al tradizionale principio della relatività del contratto, la cui violazione aveva condotto alla nullità nella considerazione di qualunque strumento che potesse alterare tale brocardo, almeno fino al Codice Civile del 1865. Tuttavia, calare la fattispecie contrattuale nel contesto della società moderna, significa anche "modernizzare" gli aspetti più tipici della fattispecie contrattuale stessa che, diversamente, non sarebbe più idonea a contemperare, accanto ai legittimi interessi di parte, anche taluni interessi della collettività. Ora, la tutela di tali interessi, assai frequentemente ormai, deriva, non tanto e non solo da imposizioni inderogabili di legge, ma, come più spesso accade, viene lasciata all'iniziativa economica privata sulla quale, purnondimeno, incidono intromissioni del legislatore, volte ad orientare il comportamento negoziale del privato quando questi operi all'interno di talune sfere che tendono ad esaltare l'iniziativa economica privata a vantaggio di interessi diffusi.

Il corollario di quanto da ultimo evidenziato, è che il ricorso all'utilizzo del "contratto a favore di terzo" vada vieppiù incoraggiato, attraverso l'eliminazione di certe "barriere" che, dettate dalla prudenza operativa, di fatto, non trovano più alcuna giustificazione. Figure come l'assicurazione a favore del terzo (art. 1920 C.C.), il contratto di trasporto a favore di terzo (art. 1689), la rendita vitalizia a favore del terzo (art. 1875), lo stesso "accollo di debito" o la stessa "espromissione", rappresentano tutte esperienze legalmente disciplinate che inducono a ritenere la fattispecie generale, prevista dall'articolo 1411 C.C., assai più duttile ed utilizzabile di quanto non si sia tradizionalmente creduto.

5) - Un'ipotesi concreta: la compravendita immobiliare a favore di terzo

A questo punto, volendo mantenerci quanto più possibile nell'ambito del realismo operativo quotidiano del Notaio, evitando voli pindarici che sono tanto cari alla teoria del diritto, ma che a ben poco servono nell'ambito di una applicazione pratica di talune fattispecie, la domanda più comune che potrà porsi, dinanzi a quanto sancito dall'articolo 1411 C.C., è se, una tale ricostruzione strutturale, possa accedere anche a fattispecie tradizionalmente trattate mediante l'ausilio di contratti collegati o complessi.

E, sotto tale domanda, può accogliersi il tema dubitativo di una vendita immobiliare a favore del terzo (rectius: di un acquisto immobiliare a favore del terzo).

Per consentire una risposta quanto più esaustiva al quesito, è necessario verificare se, nell'ambito di un contratto di compravendita immobiliare (e, più in generale, di fronte ad un contratto ad effetti reali), le condizioni preordinate alla effettiva individuazione di un "contratto a favore di

terzo" possano effettivamente dirsi esistenti e possano resistere nell'ambito di quanto richiesto dalla fattispecie di cui all'art. 1411 C.C.

Ad onor del vero, nel tempo non sono mancate opinioni (De Nova, Carresi, Bianca, Majello, Biondi) secondo le quali la fattispecie in argomento non è riferibile a contratti ad effetti reali. Nel pieno rispetto di quanto sostenuto è, però, piuttosto ovvio, probabilmente alla luce di certe evoluzioni legislative ed interpretative, sconosciute ancora ai tempi di certa risalente dottrina, come sia possibile superare le diverse motivazioni tradizionalmente addotte, da tale dottrina di stampo negativista, decisa a rappresentare l'impossibilità di applicare lo schema di cui all'articolo 1411 C.C., ai contratti ad effetti reali.

6) – Le criticità assunte da certa dottrina

Con la prima causa ostativa, si affermava che poiché l'acquisto di un diritto reale non costituisce sempre e comunque solo un vantaggio per il beneficiario, non sarebbe stato possibile determinare l'acquisto di un diritto di tal fatta, in capo ad un terzo, estraneo al contratto, senza il necessario consenso dell'effettivo avente causa (cioè del terzo medesimo). A ribattere l'assunto, brevemente e sinteticamente, vale la considerazione della libertà, conferita al terzo dal secondo comma dell'articolo 1411 C.C. (che, anzi, ne pretende la dichiarazione!), di scegliere se profittare, o meno, della stipulazione a suo favore.

Col secondo motivo di critica avverso la tesi positiva, è stato obiettato come, il terzo, se si ammettesse la possibilità di perfezionare un contratto i cui effetti reali andrebbero a ricadere sulla sfera giuridica di chi sia rimasto estraneo al contratto che determina l'atto dispositivo del diritto reale, rivestirebbe il ruolo di un soggetto che costituisce un contratto consensuale, in assenza di alcuna manifestazione volontaristica propria, idonea a tale consensualità. Sul punto è evidente il probabile equivoco che istintivamente può nascere, lo si comprende, dalla apparente complessità dello schema del contratto a favore di terzo. Se è vero, infatti, come più sopra si è affermato, che il "contratto a favore di terzo", non individua uno specifico accordo autonomo rispetto al contratto principale che corre tra stipulante e promittente e, come tale, non è dotato di una autonoma, propria causa, costituendo esclusivamente uno strumento mediante il quale si rende possibile "*distrarre*" gli effetti di un certo accordo contrattuale (perfezionato *aliunde*) in presenza dell'interesse di una parte (lo *stipulante*, nella fattispecie) a che, gli effetti del negozio posto in essere con il promittente, non abbiano a ricadere sullo stesso stipulante, ma su un terzo da lui designato, devesi coerentemente concludersi che il contratto consensuale non perde la sua caratteristica essenziale (la conclusione del contratto attraverso la prestazione volontaristica del consenso di ambo le Parti). Il contratto ad effetti reali, dunque, è perfettamente perfezionato tra stipulante e promittente ed ha rispettato tutti i requisiti generali richiesti, per il contratto, dall'articolo 1325 C.C. ed anche tutti i requisiti richiesti per il perfezionamento della consensualità. Che, poi, gli effetti di tale contratto, non si avviano sulla strada dove trova allocazione la sfera giuridica dello stipulante, ma su quella dove trova allocazione la sfera giuridica di un terzo (estraneo al contratto principale), ciò dipende da un elemento esterno all'accordo tra stipulante e promittente che è comunque validamente ed efficacemente concluso, a prescindere da una

manifestazione volontaristica del terzo, effettivo beneficiario degli effetti contrattuali, non richiesta e non necessaria per la costituzione del contratto. In altri termini, tornando all'ipotesi della compravendita immobiliare, il contratto conserva la sua peculiarità di contratto ad effetti reali e di natura consensuale, nonostante che il terzo non abbia manifestato alcun consenso volontaristico. Il contratto di compravendita esiste ed è venuto in essere per effetto della stipulazione tra promittente e stipulante (ed entrambi hanno validamente manifestato il proprio consenso). Poi, per effetto di un rapporto sottostante tra stipulante e terzo, gli effetti contrattuali si devolvono a favore del terzo. E, perché ciò avvenga, occorre soltanto una manifestazione volontaristica del terzo di volere profittare, in alternativa ad una manifestazione di volontà volta al rifiuto degli effetti. Ma, tutto questo, non annulla gli effetti del contratto consensuale, ad effetti reali, che vive una sua vita autonoma, a prescindere dalla volontà del terzo, la cui manifestazione è rivolta ad altra finalità (quella di consentire che gli effetti del contratto si riversino sulla propria sfera giuridica). Tanto ciò è vero che, in presenza di un rifiuto del terzo, lo stesso comma terzo dell'articolo 1411 C.C., afferma la conservazione degli effetti contrattuali a vantaggio dello stipulante (eccezion fatta per un eventuale patto contrario).

Né, a smentire tali conclusioni, è possibile ricorrere a quanto statuito dal secondo comma della richiamata norma, secondo il quale: << […] Il terzo acquista il diritto contro il promittente, per effetto della stipulazione.>>. Motivo, quest'ultimo, addotto, da taluni, per far rientrare nella "consensualità" richiesta dai contratti ad effetti reali, anche la manifestazione del consenso del terzo (che, appunto, acquistando il diritto direttamente dal promittente, avrebbe un certo legame contrattuale con quest'ultimo, dal quale scaturirebbe la necessità della manifestazione di un suo proprio consenso al perfezionamento del contratto "principale"). Orbene, il passaggio normativo testé richiamato, ad una lettura complessiva della disposizione, dice altro: che il diritto viene acquistato dal terzo, direttamente dal promittente, senza il classico doppio passaggio che, altrimenti, dovrebbe intervenire. Ma ciò resta comunque subordinato a quanto statuito dal "*combinato disposto*" della seconda parte del secondo comma dell'articolo 1411 C.C. e del terzo comma della medesima norma, a mente del quale, perché gli effetti contrattuali della stipulazione possano riversarsi nei confronti del terzo, sarà necessario una manifestazione "*adesiva*" del terzo che, per quanto detto, nulla ha a che vedere con ciò che è dettato dal principio consensualistico, tipico dei contratti ad effetti reali.

Ancor meno, pare convincente il terzo motivo di contestazione che la teoria che nega l'applicabilità della fattispecie ai contratti ad effetti reali ha accampato per dimostrarne l'impedimento: l'impossibilità o la grande difficoltà di addivenire ad una valida trascrizione del contratto.

7) – Il problema della trascrivibilità del contratto a favore di terzo avente ad oggetto diritti reali immobiliari

Per risolvere la questione, pare opportuno, anzitutto, verificare se esista, o meno, tra le norme preposte alla pubblicità immobiliare, che sono norme di stretta interpretazione, una disposizione che, direttamente o indirettamente, impedisca di addivenire ad una forma di pubblicità del

contratto di compravendita quando questo sia stato sottoposto allo schema di un contratto a favore di terzo.

In altre parole, qualora Mevio (stipulante) acquista un immobile da Caio (promittente) con l'accordo che gli effetti contrattuali debbano riferirsi alla sfera giuridica di Sempronio (terzo), ci si chiede se esistano, o meno, ostacoli alla ordinaria trascrizione del contratto, finalizzata a rendere Sempronio, titolare del diritto acquisito al proprio patrimonio, con efficacia *erga omnes*.

Per escludere, in radice, un primo problema, è necessario partire dal presupposto che, se il numero 1) del primo comma dell'articolo 2643 C.C., "*impone*" la trascrizione dei contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili (principio, dipoi, esteso alle convenzioni dispositive aventi ad oggetto altri diritti reali, mediante l'applicazione dei successivi numeri dello stesso primo comma) e se, **l'articolo 2645 consente la trascrizione di qualunque altro "atto"** o provvedimento che produce, in relazione ai beni immobili, taluno degli effetti dei contratti previsti dall'articolo 2643, e ciò, sempre ai fini di assicurare gli effetti dichiarativi di cui all'articolo 2644 C.C., è evidente che nessuna questione potrà porsi in relazione all'assunta intrascrivibilità del contratto a favore del terzo quando esso contenga, quale contratto principale, un trasferimento immobiliare.

Le questioni che potranno porsi, invero, sono di altro genere e si concentrano sulle modalità di efficacia della trascrizione medesima, a seconda che la trascrizione debba precedere, o meno, l'adesione del terzo alla stipulazione a suo favore.

E, sul punto, sarà necessario distinguere i casi. Tornando all'esempio sopra accennato:

a) PRIMO CASO: Caio e Mevio stipulano un contratto di vendita immobiliare con precisazione da parte di Mevio, che gli effetti contrattuali debbano attivarsi nei confronti di Sempronio (terzo), con contestuale assunzione dell'obbligo in tal senso da parte del promittente Caio. ***Al contratto, tuttavia, partecipa, quale soggetto esterno alla stipulazione, esclusivamente contratta tra Mevio e Caio, anche Sempronio, al solo fine di dichiarare – nei confronti del promittente – di voler profittare della stipulazione a suo favore.***

Possiamo dire che, stante la chiarezza della disposizione di cui al secondo comma dell'articolo 1411 C.C., secondo la quale << […] il terzo acquista il diritto **<u>contro il promittente</u>** per effetto della stipulazione […] >>, il caso prospettato chiude immediatamente e definitivamente il cerchio, consentendo sicuramente una trascrizione CONTRO IL PROMITTENTE e A FAVORE DEL TERZO, arricchendo la nota, se lo si considerasse opportuno, di un Quadro "D" nel quale si spieghi brevemente il meccanismo della fattispecie che ha permesso la pubblicità dell'atto di vendita, direttamente a favore del terzo, *saltando* l'ordinaria rilevanza del contraente ufficiale (cioè, dello stipulante).

b) SECONDO CASO: Caio e Mevio stipulano un contratto di vendita immobiliare con precisazione da parte di Mevio, che gli effetti contrattuali debbano attivarsi nei confronti di Sempronio (terzo), con contestuale assunzione dell'obbligo in tal senso da parte del promittente Caio. ***Al contratto, tuttavia, <u>non partecipa</u> il terzo (Sempronio).*** Pertanto, in

tal caso, manca la immediata contezza degli effetti finali del contratto stipulato tra Caio e Mevio.

Che cosa potrà succedere in tal caso? Le possibilità possono essere diverse:

I) che Sempronio, in un secondo tempo, **dichiari di voler profittare** della stipulazione a suo favore e lo stipulante abbia mantenuto ferma la stipulazione a favore del terzo.

In tal caso, posto che il terzo, come già richiamato il principio al superiore punto "a)", acquista il diritto **contro il promittente** per effetto della stipulazione a suo favore, l'evento trascrizione consegue al momento del contratto concluso tra stipulante e promittente (come nel caso "a)"), dietro presentazione, al Conservatore, del relativo titolo di acquisto. La nota di trascrizione verrà compilata ponendo, quale "soggetto a favore" IL TERZO (Sempronio) e quale "soggetto contro", IL PROMITTENTE (Caio) con avvertenza, nel quadro "D" della nota medesima che, in assenza di una contestuale dichiarazione adesiva del terzo, il contratto deve intendersi trascritto a favore del terzo sotto la condizione risolutiva di un suo eventuale "rifiuto di profittare della stipulazione a suo favore". Dopodiché, stando sempre alla stretta interpretazione delle norme preposte al sistema della pubblicità immobiliare, sarà necessario presentare un successivo annotamento (a margine della trascrizione principale) col quale si dia atto del mancato rifiuto del terzo ed, anzi, della sua adesione alla stipulazione a suo favore; il tutto, ovviamente, raccolto in un tiolo notarile, suscettibile di essere annotato e quindi presentato unitamente alla nota di annotamento. Il che, facendo venir meno l'efficacia della condizione risolutiva, rende definitivamente il terzo titolare del diritto acquisito, *erga omnes*.

II) che Sempronio, in un secondo tempo, dichiari **di non voler profittare** della stipulazione a suo favore e lo stipulante, nelle more, abbia mantenuto ferma la stipulazione a favore del terzo.

In tal caso, posto che il terzo, come già richiamato il principio al superiore punto "a)", acquista il diritto **contro il promittente** per effetto della stipulazione a suo favore, l'evento trascrizione consegue al momento del contratto concluso tra stipulante e promittente (come nel caso "a)"), dietro presentazione, al Conservatore, del relativo titolo di acquisto. La nota di trascrizione verrà compilata ponendo, quale "soggetto a favore" IL TERZO (Sempronio) e quale "soggetto contro", IL PROMITTENTE (Caio) con avvertenza, nel quadro "D" della nota medesima che, in assenza di una contestuale dichiarazione adesiva del terzo, il contratto deve intendersi trascritto a favore del terzo sotto la condizione risolutiva di un suo eventuale "rifiuto di profittare della stipulazione a suo favore". Dopodiché, stando sempre alla stretta interpretazione delle norme preposte al sistema della pubblicità immobiliare, sarà necessario presentare un titolo dal quale risulti: a) il rifiuto del terzo di profittare della stipulazione a suo favore, con la conseguenza della piena efficacia della condizione risolutiva della stipulazione a favore del terzo; b) la volontà di mantenere gli effetti della stipulazione tra stipulante e promittente a beneficio dello stipulante, in assenza di un patto contrario intercorso tra le Parti del contratto principale ed in assenza di una speciale natura contrattuale che impedisca oggettivamente il riversamento degli effetti dell'acquisto immobiliare in capo al patrimonio dello stipulante. Indi, si presenterà una nota di trascrizione in cui, nel Quadro "C", sarà indicato, quale SOGGETTO CONTRO, il terzo (Sempronio) e, quale SOGGETTO A FAVORE,

lo stipulante (Mevio), spiegando, nell'ambito del Quadro "D" della nota medesima, l'avvenuto evento, condizionante risolutivamente il contratto, e la necessità che tale risoluzione non riporti il diritto nell'alvo della sfera giuridica del promittente (come accadrebbe se fosse risolto il contratto tra stipulante e promittente), ma – per effetto del meccanismo complessivamente delineato dall'articolo 1411 C.C. – consente la conservazione degli effetti contrattuali principali a favore dello stipulante (Mevio).

III) che Sempronio, in un secondo tempo, **dichiari di voler profittare (o di non voler profittare)** della stipulazione a suo favore (la scelta del terzo, ai nostri fini, è, a questo punto, indifferente) e lo stipulante, nelle more del periodo in cui il terzo abbia assunto la propria decisione (adesiva, o meno, alla stipulazione a proprio favore) abbia revocato o modificato la stipulazione a favore del terzo.

Ora, ***nel caso della revoca della stipulazione a favore del terzo da parte dello stipulante,*** devesi richiamare, pari, pari, la soluzione adottata al superiore punto "II)".

Più complesso il caso in cui lo stipulante, non si sia limitato a revocare la stipulazione a favore del terzo, ma l'abbia modificata, ad esempio, sostituendo, al primo beneficiario designato, altro TERZO (che, per comodità, chiameremo Armando). E' evidente come, in tal caso, sarà necessario addivenire ad un atto notarile complesso col quale (e nel quale) si dia contezza: a) della mancata adesione alla stipulazione da parte del primo terzo-beneficiario (Sempronio); b) della modificazione del soggetto designato quale beneficiario della stipulazione da parte dello stipulante (Armando, in luogo di Sempronio); c) della conferma della stipulazione tra Caio (promittente) e Mevio (stipulante), con conseguenziale presa d'atto, da parte del promittente, del nuovo soggetto (TERZO-BENEFICIARIO) verso la cui sfera patrimoniale dovranno "distrarsi" gli effetti del contratto stipulato tra lo stesso Caio e Mevio.; d) della risoluzione, in via di fatto, della stipulazione a favore del primo beneficiario (Sempronio), per effetto del meccanismo di cui alla seconda parte del secondo comma dell'articolo 1411 C.C..

Tale titolo andrà presentato in Conservatoria, accompagnato da un annotamento, a margine della prima trascrizione, effettuata A FAVORE DI SEMPRONIO e CONTRO CAIO, con il quale si dia atto della avvenuta risoluzione della stipulazione a favore di Sempronio, per effetto dell'avveramento dell'evento condizionante risolutivamente la prima stipulazione. Ciò, porrà nel nulla la prima trascrizione. Indi, si addiverrà ad una nuova trascrizione CONTRO CAIO e A FAVORE di ARMANDO, anch'essa subordinata all'evento, risolutivamente condizionante la stipulazione medesima, determinato dalla mancata adesione del nuovo istituito beneficiario, Armando.

Mentre, per tutto ciò che potrà accadere in seguito ad una adesione da parte di Armando, o di una sua dichiarazione di rifiuto di voler profittare della stipulazione a proprio favore, sarà possibile rifarsi a quanto si è cercato di spiegare ai precedenti punti.

7)bis – Il paventato rischio della mancanza di continuità delle trascrizioni

Un cenno a parte, merita l'assunto problema (che tale, invero, non è) circa la possibilità che la pubblicità immobiliare, di natura dichiarativa, quando si riferisca ad un contratto a favore del

terzo, possa mettere a rischio il principio della continuità delle trascrizioni di cui è parola all'articolo 2650 C.C.

In teoria, infatti, a fronte di un contratto di vendita immobiliare (costituente, nel contempo, una stipulazione a favore di terzo), per quanto asserito al precedente paragrafo, prevede una trascrizione CONTRO il promittente (che comunque è parte del contratto), ma A FAVORE di un soggetto (il terzo, estraneo alla negoziazione principale) che non è parte del contratto di compravendita, restando soggetto esterno la cui rilevanza è legata alla specialissima "deviazione" degli effetti contrattuali prevista in seno al contratto principale, mediante l'inclusione della clausola "a favore del terzo".

Chi avesse riguardo esclusivamente al titolo, noterebbe immediatamente la "discrasia" tra l'acquisto in capo al contraente acquirente (di fatto, lo stipulante) avvenuto da potere del proprio dante causa (di fatto, il promittente), apparentemente in contrasto con una nota di trascrizione che ha, come SOGGETTO CONTRO, il contraente venditore (e fin qui, *nulla quaestio*) e, quale SOGGETTO A FAVORE, un terzo che è totalmente estraneo al contratto.

Ciò giustificherebbe, sempre in apparenza, una contestazione sulla effettiva continuità delle trascrizioni, la cui "catena" sarebbe interrotta da un passaggio a favore di un terzo, avvenuto in assenza di una è pregressa intestazione pubblicitaria in capo all'ipotetico dante causa del terzo medesimo.

Ma, l'apparenza, in tal caso, inganna. La assunta mancanza della trascrizione dell'atto anteriore di acquisto da parte del dante causa del terzo, non determina, in effetti, alcuna violazione in relazione alla continuità delle trascrizioni in quanto, semplicemente, quel titolo non c'è e non ha ragione di essere. La sua deficienza è giustificata da quanto sancito dalla stessa norma preposta alla regolamentazione del contratto a favore di terzo (art. 1411 C.C.) la quale, come si è avuto modo già di sottolineare, afferma che il terzo acquista il proprio diritto direttamente dal promittente ed "automaticamente", per effetto dell'introduzione, nel complesso delle clausole contrattuali inerenti il negozio perfezionato tra stipulante e promittente, della clausola con la quale gli effetti del concluso contratto devono considerarsi "deviati" a favore del terzo, per effetto della stipulazione a suo favore.

E, pertanto, per quanto la disposizione di cui all'articolo 2650 C.C., sia di stretta interpretazione, essa non subisce alcuna alterazione, ma nemmeno alcuna eccezione nel suo aspetto sostanziale in quanto è altra norma, di pari rango, a consentire una "alterazione" del normale meccanismo contrattuale, prevedendo che, una volta adottata la fattispecie di cui all'articolo 1411 C.C., sia il terzo (e non la controparte del venditore) ad acquisire al proprio patrimonio, ed in assenza di un doppio passaggio (dal promittente allo stipulante e poi da quest'ultimo, al terzo) il diritto di cui il promittente abbia disposto.

8) – L'interesse dello stipulante

Si è già avuto modo di vedere, all'inizio, come una delle condizioni affinché la fattispecie del contratto a favore di terzo, possa stare in piedi, è costituito dalla presenza di un interesse dello

stipulante alla deviazione degli effetti del contratto, a favore del terzo dallo stesso indicato al promittente.

Pare ultroneo, anzitutto, ribadire che tale interesse debba, anzitutto, essere meritevole di tutela. La questione della meritevolezza di tutela giuridica è già posta, infatti, a monte, dall'articolo 1322, con riferimento al contratto in generale.

Ciò che richiede l'articolo 1411 C.C., è altro: che vi sia l'esistenza di una valida ragione (ovviamente non contraria ai principi generali, a quelli dell'ordine pubblico e del buon costume) per la quale lo stipulante abbia a scegliere che gli effetti del contratto dallo stesso concluso, abbiano a riversarsi, non sulla propria sfera giuridica (come sarebbe naturale), ma sulla sfera giuridica di un terzo.

Sarebbe istintivo, a questo punto, amalgamare il concetto di interesse dello stipulante, espresso dall'articolo 1411 C.C., con il motivo che spingerebbe lo stipulante medesimo a contrarre nell'interesse di altro soggetto, estraneo al negozio da lui perfezionato. Tuttavia l'accettazione di una tesi di tal fatta, significherebbe: o elevare (eccezionalmente) a rango di elemento oggettivamente rilevante, il motivo (ciò che invece rappresenta un elemento interno al contraente ed irrilevante per lo stesso legislatore), oppure considerare come giuridicamente irrilevante, sebbene richiesto dalla norma (e qui sarebbe l'incoerenza di un costrutto simile!), l'interesse dello stipulante.

In effetti, né l'una strada è perseguibile, né l'altra tesi è condivisibile. Non è possibile, prima di tutto, disperdere la forza di una disposizione così chiara, come quella contenuta nel primo comma dell'articolo 1411 C.C. per la quale la presenza dell'interesse dello stipulante è richiesta a condizione di validità della stipulazione a favore del terzo. Sicché, ad onta di quanto sostenuto da certa dottrina, secondo cui, stante l'inesistenza di pronunce giurisprudenziali che abbiano declarato di nullità una pattuizione a favore del terzo, per mancanza di un interesse dello stipulante, non è possibile sostenere una rilevanza giuridica per il richiesto interesse dello stipulante, è necessario affermare che tale interesse dello stipulante è di tale importanza, che la sua assenza mette a rischio di invalidità la stipulazione stessa.

Si può dire, allora, che l'esistenza di un interesse dello stipulante alla "deviazione" degli effetti contrattuali nei confronti di un terzo, estraneo al contratto da lui perfezionato con il promittente, andrebbe a dare consistenza ad una sorta di fenomeno causale connesso, non al contratto principale (cioè al contratto stipulato tra promittente e stipulante che ha, e vive, di una propria autonoma causa), ma proprio all'esistenza e alla legalità di quella "deviazione" degli effetti contrattuali che costituisce la naturale essenza della clausola "a favore del terzo" la quale ultima, dunque, ha ragione di essere giuridicamente suscettibile di meritevolezza di tutela, solo a patto che vi sia un interesse dello stipulante.

Altra cosa è affermare, come detto dalla prevalente dottrina, che tale interesse non necessariamente deve venire palesato nel contesto redazionale dell'atto, potendo, esso, restare all'interno della sfera volontaristica dello stipulante il quale, tuttavia, potrà poi, in eventuale sede patologica della stipulazione, essere chiamato a portare prova della effettiva esistenza di

quell'interesse, al momento in cui la stipulazione a favore del terzo sia stata perfezionata. Il che, consiglia comunque, pur in assenza di un obbligo di tal fatta, l'evidenziazione di quell'interesse già in sede di perfezionamento della stipulazione.

Quanto all'effettivo contenuto nel quale debba sostanziarsi l'interesse alla stipulazione a favore di terzo, in capo allo stipulante, parte della dottrina ha affermato che tale interesse, di fatto, coincida con l'interesse generale del creditore alla prestazione patrimoniale, a proprio favore, del rapporto obbligatorio cui è tenuto il debitore, ex articolo 1174 C.C.

La tesi non sembra del tutto condivisibile, sol che si faccia riferimento al fatto che l'interesse delineato dalla norma da ultimo richiamata, attiene alla sfera giuridica di un soggetto che è creditore, mentre, nell'ambito dello schema della stipulazione a favore del terzo, il vero creditore è il terzo beneficiario, e non lo stipulante, laddove l'interesse richiesto dalla norma di cui all'articolo 1411 C.C. è proprio un interesse dello stipulante che sia idoneo a giustificare la "deviazione" degli effetti contrattuali, a favore del terzo beneficiario.

Comunemente, si ritiene che l'interesse dello stipulante dovrebbe essere collegato ad un *animus donandi* oppure ad una finalità *solvendi causa*. In altre parole l'applicabilità dello schema del contratto a favore di terzo troverebbe la propria giustificazione legale solo laddove vi fosse la presenza di una volontà di beneficiare un terzo per spirito di liberalità, oppure la "deviazione" degli effetti contrattuali a vantaggio del terzo del terzo venisse utilizzato per rispondere ad una posizione obbligatoria passiva e, pertanto, allo scopo di adempiere, nei confronti del terzo, un'obbligazione che lo stipulante aveva nei panni di debitore obbligato.

Una lettura così rigidamente schematizzata della natura dell'interesse dello stipulante che possa dirsi giuridicamente rilevante, al fine di mantenere in piedi la stipulazione a favore del terzo, invero, non sembra corrispondere ad alcun nesso normativo correlato, in qualche modo, al riferimento al concetto di quell' "interesse" dello stipulante, così genericamente espresso dalla disposizione di cui all'articolo 1411 C.C. Se, infatti, dovessimo dar retta a quanti ritengono, l'interesse dello stipulante, rilevante ai fini della validità del contratto a favore di terzo, solo se connesso ad una *causa donandi* o ad una *causa solvendi*, è evidente che la genericità espressa dalla norma è da considerarsi di sconcertante portata, al pari di come sarebbe da considerare davvero pretestuosa la convinzione di quanti, ad una tale genericità, ricollegherebbero poi, concetti così precisi, come lo sono quelli derivanti dal presupposto di una volontà donativa o di una volontà di soddisfare l'interesse all'adempimento di un debito.

E del resto, se dovessimo accettare una tale "costrizione" dogmatica, rispetto al concetto di "interesse dello stipulante" emarginato dalla disposizione di cui all'articolo 1411 C.C., quale elemento condizionante della stipulazione a favore del terzo, se ne dovrebbe concludere che tale fattispecie non potrebbe sopportare una propria applicazione ad un contratto dispositivo immobiliare a titolo oneroso se non a patto della preesistenza di un contratto preliminare in cui il promittente rivestisse il ruolo di promittente venditore, e lo stipulante quello di promissario acquirente avendo, quest'ultimo, l'intenzione di intestare l'immobile oggetto del futuro acquisto, direttamente ad un terzo col quale, a sua volta, avesse perfezionato un contratto preliminare

(evidentemente, nella sostanza, di promessa di vendita di cosa altrui) ma, in tal caso, con tutte le implicazioni tributarie e fiscali inerenti l'eventualità dell'obiezione, da parte dell'Erario, di una elusione del diritto, assunta sulla base della contestazione della mancanza del duplice passaggio di intestazioni (dal primo promittente venditore al primo promissario acquirente e da questi al secondo promissario acquirente) risolta, appunto, mediante l'utilizzo del contratto a favore del terzo.

Quindi, in conclusione, sembra potersi sostenere che l'interesse dello stipulante, pur dovendo rientrare tra quelli che siano giuridicamente rilevanti (sicché un mero "capriccio" non sarebbe soddisfacente allo scopo), stante l'ampiezza, evidentemente voluta dal legislatore del Codice del '42, circa il concetto stesso di "interesse" idoneo a soddisfare la "causa" della *deviazione degli effetti contrattuali,* possa recuperarsi in una qualsiasi ragione che, sempre nell'ambito della meritevolezza di tutela giuridica, possa comunque ritenersi idoneo a giustificare la volontà dello stipulante a che gli effetti del contratto perfezionato col promittente possano essere destinati alla sfera giuridica di un altro soggetto estraneo al contratto.

9) – Il profilo dell'imposizione tributaria indiretta

Sebbene gli addentellati tra il diritto sostanziale ed il diritto tributario non consentano sempre e comunque un'applicazione della norma tributaria sulla scorta delle evidenze di natura sostanziale, è pur vero come la recente interpretazione rigoristica del disposto dell'art. 20 del D.P.R. 131/86 (T.U.R.) impone al tassatore di verificare l'atto posto in essere in base alla sua intrinseca natura ed in base agli effetti che esso determina.

In dipendenza di queste considerazioni e di quelle sin qui condotte con riferimento alla fattispecie del contratto a favore di terzo e degli effetti immediati che esso produce in capo al terzo beneficiario, appunto, è possibile giungere ad alcune conclusioni di sistema.

Per quanto affermato dall'articolo 1411 C.C., il contratto che venga perfezionato tra stipulante e promittente (e che, nel nostro esempio più sopra proposto, potrebbe essere anche una compravendita immobiliare), produce immediati effetti nella sfera giuridica del terzo designato dallo stipulante, a prescindere dalla sua adesione (la quale serve a rendere definitivi gli effetti contrattuali in capo al terzo) e fatto salvo il suo rifiuto.

Attraverso tale passaggio normativo è possibile evidenziare due elementi: a) che l'acquisto in capo al terzo non passa sotto l'egida di una doppia intestazione, né formale, né sostanziale (prima a favore dello stipulante e contro il promittente, e poi a favore del terzo e contro lo stipulante), ma si attua direttamente in capo al patrimonio del terzo; b) che le due disposizioni (quella che determina la manifestazione del consenso dello stipulante ad acquistare a favore del terzo, che permea il contratto principale tra stipulante e promittente, e quella avente ad oggetto la manifestazione volontaristica dello stipulante, e accolta dal promittente, di "deviare" gli effetti del contratto sulla sfera giuridica del terzo) che, pur in linea di principio sono distinte, sono tra loro intrinsecamente collegate e non infrangono l'unitarietà del negozio posto in essere.

Sicché, schematicamente è possibile concludere in tal modo, con riguardo ad un atto di compravendita immobiliare tra Mevio (stipulante), Caio (promittente) e Sempronio (terzo beneficiario):

A) Il contratto di compravendita col quale Caio vende a Mevio un bene immobile con la deviazione degli effetti a favore di Sempronio è unicamente tassato con l'imposta proporzionale ed ordinaria (o agevolata se Sempronio possiede i requisiti per accedere alle agevolazioni) di registro (9% - 2% o 15%) su una base imponibile determinata eventualmente anche con l'applicazione (laddove possibile) del principio del cd. "prezzo-valore"; oltre ad imposte ipotecarie e catastali in misura fissa di Euro 50,00 per ciascuna di esse (salvo l'applicazione delle imposte proporzionali rafforzate, nel caso di beni strumentali);
B) La dichiarazione di adesione (o di rifiuto) del terzo, se contenuta nel medesimo contesto dell'atto di compravendita, non sconta alcuna imposta autonoma, in quanto disposizione necessariamente connessa; se contenuta in separato atto, sconta l'imposta fissa di solo registro (ed è esente da imposte ipotecarie e catastali) in quanto dichiarazione non avente per oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale;
C) L'eventuale revoca della stipulazione a favore del terzo (ammissibile fintantoché il terzo non abbia dichiarato di volere profittare della stipulazione a proprio favore) sconta l'imposta di registro in misura fissa in quanto dichiarazione non avente per oggetto prestazione a contenuto patrimoniale, ma sconta anche imposta ipotecaria e catastale (nella misura fissa di Euro 50,00 per ciascuna di esse) in quanto sarà necessaria una ulteriore trascrizione ed una ulteriore voltura catastale a favore dello stipulante che, avendo fatto venir meno la deviazione degli effetti contrattuali a favore del terzo, determina, con ciò, il "ritorno" naturale degli effetti del contratto in capo alla propria sfera giuridica (a meno che non abbia disposto diversamente, mediante nomina di ulteriore terzo beneficiario, in alternativa al primo nominato).

Quanto, infine, ai soggetti obbligati (o obbligati in solido al pagamento delle imposte), l'intrinseco collegamento tra il contratto principale (quello tra stipulante e promittente) e la determinazione del terzo, fa sì che siano chiamati al pagamento delle imposte:

1) Le Parti contraenti;
2) Il pubblico ufficiale rogante;
3) Il terzo beneficiario (indipendentemente dalla sua partecipazione, o meno, al perfezionamento del cosiddetto contratto principale.

A questo punto, poiché ritengo che le maggiori ritrosie ad evitare prudenzialmente "contatti" di sorta con la redazione di una compravendita a favore di terzo, derivino, prima di tutto, da una giustificabilissima mancanza di empatia con certe tecniche redazionali che possano rappresentare la trascrizione concreta di elementi teorici apparentemente di scarso affidamento, ci si è assunta la presunzione di provare a proporre uno schema redazionale di una compravendita immobiliare a favore di terzo che, qui di seguito, si cercherà di costruire.

N. del Repertorio N. della Raccolta

ATTO DI CESSIONE IMMOBILIARE A FAVORE DI TERZO (ex art. 1411 C.C.) CON DICHIARAZIONE DI ADESIONE DEL TERZO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno …, il giorno …, del mese di ….

00/00/0000

In …, nel mio studio sito in questa via … n. ….

Innanzi a me, …, Notaio in …, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Milano, Busto Arsizio, Lodi, Monza e Varese,

sono presenti i signori:

da una parte, detta **"PROMITTENTE" (e/o anche "CEDENTE")**:

- XX, nato a … il giorno xx, il quale dichiara di intervenire al presente atto, non in proprio, ma nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società a responsabilità limitata, di nazionalità italiana, costituita in Italia, agente sotto la denominazione:

- "ALFA **S.R.L.**", avente sede legale in …, presso la quale è domiciliato per la carica, capitale sociale Euro … interamente versato, iscritta presso il Registro Imprese della C.C.I.A.A. di … con il proprio numero di codice fiscale e partita I.V.A. xxxx, nonchè al R.E.A. presso la medesima C.C.I.A.A. al numero … , munito degli occorrenti poteri in forza del vigente statuto sociale ed espressamente autorizzato al compimento del presente atto in virtù di delibera dell'Assemblea dei Soci, adottata in data ....., il cui verbale, in estratto da me Notaio certificato autentico, in data odierna, repertorio n. , si allega al presente atto sotto la **lettera "A"**;

dall'altra parte, detta **"STIPULANTE"**:

- la Banca "BETA **S.P.A.**", società per azioni, di nazionalità italiana, costituita in Italia, avente sede legale in …, ... capitale sociale Euro …, interamente versato, iscritta presso il Registro Imprese della Camera di Commercio di … con il proprio numero di codice fiscale e partita I.V.A. ..., nonchè al R.E.A. presso la medesima Camera di Commercio al numero ...,

qui in persona del signor:

- … che interviene al presente atto nella sua qualità di procuratore e, come tale legale rappresentante della società suddetta, domiciliato per la carica presso la suddetta sede sociale, munito degli occorrenti poteri in forza della procura speciale allo stesso rilasciata dall'Amministratore Delegato della Banca medesima, signor …, giusta procura speciale autenticata nelle firme dal Notaio…, da…, in data …, repertorio n. …/… che, in originale, si allega al presente atto, sotto la lettera "B".

Interviene altresì al presente atto, quale soggetto "BENEFICIARIO" della stipulazione a proprio favore, al solo scopo di dichiarare la propria volontà di adesione alla stipulazione stessa, in modo da rendere, la stessa, definitivamente efficace nei propri confronti, con esclusione di ogni possibilità di revoca e/o modifica da parte dello "STIPULANTE", ai sensi del secondo comma dell'articolo 1411 C.C., la società:

- "GAMMA **S.R.L.**", società a responsabilità limitata, di nazionalità italiana, costituita in Italia, avente sede legale in …, Via ..., capitale sociale Euro … interamente versato, iscritta presso il Registro Imprese della C.C.I.A.A. di … con il proprio numero di codice fiscale e partita I.V.A. ..., nonchè al R.E.A. presso la medesima C.C.I.A.A. al numero ... , al presente atto in persona della signora:

* XXX, nata a …, il …, che interviene al presente atto nella sua veste di

Amministratore Unico e legale rappresentante della suddetta società, presso la cui sede legale è domiciliata per la carica, a quanto infra autorizzata in dipendenza delle vigenti disposizioni statutarie, ed espressamente autorizzata al compimento del presente atto in virtù di delibera dell'Assemblea dei Soci, adottata in data ....., il cui verbale, in estratto da me Notaio certificato autentico in data odierna, repertorio n. , si allega al presente atto sotto la **lettera "C"**.

Detti comparenti, della cui identità personale, io Notaio sono certo, mi richiedono di quest'atto al quale

PREMETTONO E DANNO ATTO DI QUANTO APPRESSO SPECIFICATO

a)- che, con atto di compravendita a rogito Notaio …, da … in data …, , repertorio n. …/…, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di …, in data …al numero…, serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di … - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data …, ai numeri …/…, d'ordine e particolare, la società "ALFA S.R.L.**",** all'epoca con sede in …, - Viale … n. …, ebbe ad acquistare, da potere della signora ... , nata a … il ..., l'intero fabbricato a destinazione alberghiera all'epoca denominato "Albergo dello sci", sito in Comune di … - Via … n. …, annotato al Catasto Fabbricati di detto Comune con la particella 700 del foglio 4;

b)- che la società "ALFA S.R.L." ha poi trasferito la propria sede legale, da …, a …, con atto a rogito Notaio …, da …, in data …, repertorio n. …/…, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di …, in data ..., al numero ..., serie 1T, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di … - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data …, ai numeri …/…, d'ordine e particolare e regolarmente volturato catastalmente;

c)- che la società "ALFA S.R.L." ha, successivamente, ottenuto, dalla banca "BETA SPA", un finanziamento, dell'importo di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00), al fine di provvedere a lavori di manutenzione e parziale ristrutturazione dell'edificio alberghiero suddetto, giusta atto ricevuto dal Notaio … in data …, repertorio n.…., registrato presso l'Agenzia delle Entrate di …, in data …, al numero …, serie 1T, fatta precisazione che detto finanziamento veniva garantito da iscrizione ipotecaria sul medesimo fabbricato a destinazione alberghiera oggetto del superiore acquisto, per il complessivo importo di Euro …, con iscrizione ipotecaria, eseguita presso l'Agenzia del Territorio di … - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data … ai numeri…/…, d'ordine e particolare;

d)- che la situazione di criticità nel recupero, avverso la società "ALFA S.R.L.", del credito vantato, a seguito di inadempimento, da parte di codesta società, all'obbligo restitutorio del finanziamento elargitole, ha indotto la Parte creditrice ad aprire, presso il Tribunale di …, apposita procedura esecutiva individuale con conseguente emanazione, da parte del medesimo Tribunale, di decreto ingiuntivo n. …, reso immediatamente esecutivo, con susseguente atto di precetto, all'uopo notificato regolarmente alla Parte debitrice, società "ALFA S.R.L.", nonché trascrizione, a carico della detta società "ALFA S.R.L.", di pignoramento immobiliare, gravante sulla struttura alberghiera di cui è detto alla superiore lettera "a)" della presente premessa, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di … - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data …, ai numeri…/…, d'ordine e particolare;

e)- che, in dipendenza di quanto sin qui riferito, la società "GAMMA S.R.L.", temendo che la prosecuzione della procedura esecutiva potesse arrecare nocumento alla gestione della propria attività alberghiera, nel frattempo concessale in affitto aziendale dalla società "ALFA SRL", con atto ricevuto dal Notaio …, da …, in data …, repertorio n. …, registrato a …, il …, al numero …, serie 1T, nel contesto della conduzione del contratto di affitto di cui è detto, è pervenuta alla volontà di

intraprendere intese precontrattuali con la società procedente contro la "ALFA S.R.L.", finalizzate all'acquisizione della struttura alberghiera, ma a condizione che la stessa fosse, preventivamente, liberata dai gravami ipotecari e da quello derivante dalla trascrizione del pignoramento, dichiarandosi disposta a pagare, quale corrispettivo per la cessione, la somma massima di Euro …, quale somma massima che le sarebbe potuta essere messa a disposizione sulla base di apposito contratto di finanziamento da stipularsi con Istituto bancario di propria fiducia;
f)- che la società creditrice, nell'ambito di tali intese precontrattuali, sebbene avesse dichiarato la propria potenziale volontà di concludere, con la società "ALFA S.R.L.", un Patto Marciano mediante il quale, a fronte di una relazione tecnica peritale giurata, finalizzata alla individuazione dell'esatto valore di mercato della struttura alberghiera e se, ed in quanto, la stessa avesse dato un esito tale, da determinare una corrispondenza tra l'ammontare complessivo del proprio credito ed il valore attribuito alla struttura alberghiera, si sarebbe trovata disposta ad acquisire al proprio patrimonio, la detta struttura immobiliare, perfezionando un contratto di "*datio in solutum*" al fine di consentire, alla società "ALFA S.R.L.", di adempiere alla propria obbligazione debitoria mediante trasferimento del bene immobile, previa rinuncia agli atti del giudizio nell'ambito della procedura esecutiva sopra richiamata, e previo assenso alla cancellazione delle ipoteche gravanti l'unità immobiliare "*de quo*", d'altra parte obiettava, alla società "GAMMA S.R.L.", di non avere alcun interesse a conservare, nel proprio patrimonio, anziché un credito pecuniario (del tutto coerente con l'attività bancaria effettivamente svolta dalla società medesima) una struttura immobiliare che, per le caratteristiche imprenditoriali proprie, avrebbe determinato lo svolgimento di una attività che si poneva del tutto al di fuori del proprio oggetto sociale;
g)- che, a fronte di tali obiezioni, stante il conclamato interesse della società "GAMMA S.R.L." di pervenire all'acquisizione della struttura alberghiera, ma senza il rischio di porre in essere contratti vietati dalla legge, anche in considerazione di una eventuale situazione di approfittamento nei confronti del debitore insolvente ai cui rapporti, la stessa, intende mantenersi del tutto estranea; considerato, altresì, l'interesse della società creditrice (d'ora, in poi, designata come "STIPULANTE") a non acquisire al proprio patrimonio elementi patrimoniali la cui natura non è coerente con l'attività dalla stessa svolta, tra le società "BETA S.P.A.", da una parte, e "GAMMA S.R.L.", dall'altra, si è pervenuti al perfezionamento di apposito accordo obbligatorio col quale la società odierna stipulante assumeva l'obbligo, nei confronti della società "GAMMA S.R.L.", di rendere, quest'ultima, titolare, in diritto di piena proprietà, della struttura alberghiera dalla stessa attualmente condotta in affitto, a condizione, tuttavia, che la medesima società "BETA S.P.A." mai acquisisse sostanzialmente, al proprio patrimonio, la struttura immobiliare medesima;
h)- che, al fine di porre fine alla complessa questione, e volendo perseguire le volontà ed i rispettivi interessi delle parti coinvolte (ovvero: a) recuperare al patrimonio della società "BETA S.P.A." il credito dalla stessa vantato nei confronti della società "ALFA S.R.L."; b) liberare quest'ultima dalla propria obbligazione debitoria mediante "datio in solutum" del bene ipotecato, ma previa congrua valorizzazione di mercato, sorretta da apposita perizia di stima giurata, corrispondente all'ammontare del proprio debito, in tal modo evitando il ricorrere del divieto di cui all'art. 2744 C.C.; c) rendere acquisito al patrimonio della società "GAMMA S.R.L." il diritto di piena proprietà sulla struttura alberghiera attualmente dalla stessa condotta in affitto, con un esborso pecuniario del corrispettivo dovuto, ed, eventualmente, accettato dalla società "BETA S.P.A.", pari alla somma di Euro 2.930.000,00 =

duemilioninovecentotrentamila/00), le società "ALFA S.R.L.", da una Parte, e "BETA S.P.A.", dall'altra, sono pervenute, con l'adesione del beneficiario, società "GAMMA S.R.L.", al perfezionamento di quanto segue.

ARTICOLO 1: PREMESSE E RILEVANZA DELLE STESSE

Le suesposte premesse devono ritenersi parte integrante ed essenziale del qui appresso esteso accordo contrattuale, rimossa, sin d'ora, qualsiasi eccezione tra le Parti contraenti ed il terzo beneficiario della stipulazione a suo favore, società "GAMMA S.R.L.".

ARTICOLO 2: CONSENSO ED OGGETTO

La società "ALFA S.R.L.", come sopra rappresentata, con ogni garanzia di legge, anche per tutti i casi di evizione, molestie e spoglio, in qualità di PROMITTENTE (secondo la struttura della fattispecie di cui all'art. 1411 C.C.) dichiara di trasferire, come trasferisce e cede, a favore del TERZO BENEFICIARIO, società "GAMMA S.R.L.", designato dallo STIPULANTE, società "BETA S.P.A.", che accetta, il diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare, sita in Comune di …**, Via … n. …**, e precisamente:

- intero fabbricato a destinazione alberghiera denominato "GAMMA Luxury Hospitality" (già "Albergo dello sci"), sviluppantesi su cinque elevazioni fuori terra (piani: terra, primo, secondo, terzo e quarto sottotetto) e due piani sottostrada (primo sottostrada e secondo sottostrada), con annesse porzioni di aree pertinenziali adibite a parcheggio (al piano terreno) ed a giardino (al piano primo sottostrada).

Detto fabbricato risulta così confinante, in contorno, da nord in senso orario, in un sol corpo con le annesse aree:

salvi migliori e più attuali confini.

La suddetta unità immobiliare è annotata al Catasto Fabbricati del Comune di … **al foglio 4; particella 700;** Via …, n. … piano T-1-2-3-4-S1-S2; categoria D/2; R.C. Euro ….

Ai fini di cui al D.L. 31 maggio 2010 n. 78 come convertito dalla L. 30 luglio 2010 n. 122, quanto sopra descritto:

- risulta in ditta catastale alla società disponente, "ALFA S.R.L.", avendo, io Notaio, verificato la piena corrispondenza della suddetta intestazione catastale con le risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari;
- ai sensi e per gli effetti dell'art. 29, comma 1-bis della L. 27 febbraio 1985 n. 52, ai fini di una migliore identificazione grafico-catastale di quanto in contratto, si fa riferimento al tipo planimetrico, riproducente quello ufficialmente depositato in Catasto, che - previa visione da me Notaio datane ai comparenti - si allega al presente atto sotto la **lettera "D"**;
- l'attuale intestataria del bene, società "ALFA S.R.L.", in persona come sopra, dichiara la piena conformità, allo stato di fatto in essere, dei sopra riportati dati catastali e della planimetria come sopra allegata, ai sensi delle vigenti normative in materia civilistica e catastale.

ARTICOLO 3: DICHIARAZIONI RELATIVE AL CORRISPETTIVO DOVUTO E AD EVENTUALI ATTIVITA' DI MEDIAZIONE IMMOBILIARE

La Parte PROMITTENTE, società "ALFA S.R.L.", e la Parte STIPULANTE, società "BETA S.P.A.", danno atto e riconoscono che, ai fini del perfezionamento della convenzione di cui al superiore articolo 2 del presente atto, non vengono versati corrispettivi pecuniari di sorta, in quanto l'attribuzione del diritto reale immobiliare come sopra effettuata dalla società "ALFA S.R.L.", costituisce "prestazione in luogo

dell'adempimento" ("*datio in solutum*"), finalizzata all'adempimento della propria obbligazione pecuniaria nei confronti del proprio creditore, società "BETA S.P.A." e, pertanto, alla estinzione del relativo rapporto obbligatorio.
Anche ai fini di escludere qualsiasi intento di approfittamento a danno del debitore insolvente, nonché al fine di escludere il ricorrere della fattispecie vietata, di cui all'articolo 2744 C.C., le Parti danno atto che il valore del complesso immobiliare oggetto della convenzione di cui al superiore articolo 2 del presente atto è di Euro 2.930.000,00, così come risulta dalla relazione peritale di stima, redatta da ... e debitamente giurata innanzi a ... che si allega al presente atto, segnata di lettera "E" e che tale assunto valore è esattamente pari al credito vantato dalla società "BETA S.P.A." nei confronti della società "ALFA S.R.L.".
In dipendenza di quanto riconosciuto dalle Parti, le società "ALFA S.R.L.", in qualità di PROMITTENTE, e "BETA S.P.A..", in qualità di stipulante, riconoscono e danno atto di considerarsi reciprocamente soddisfatte in relazione ai rapporti di dare-avere sommariamente richiamati e descritti nella suesposta premessa, dichiarando, vicendevolmente, di non avere altro a pretendere in dipendenza della convenzione di cui al presente atto e dei pregressi rapporti debitori e creditizi tra le stesse società intercorrenti.
Ai fini del tracciamento di eventuali corresponsioni di denaro, le Parti contraenti, da me Notaio previamente rese edotte, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, circa le responsabilità cui potrebbero andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci - dichiarano, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, art. 35, comma 22, convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248:
a) che, per giungere al perfezionamento degli accordi contrattuali di cui al presente atto, non si sono avvalse di alcuna attività di intermediazione immobiliare;
b) che, per quanto sopra detto, non vi è stato luogo al versamento di alcun corrispettivo in denaro.

ARTICOLO 4: PRESTAZIONE DI ASSENSO ALLA CANCELLAZIONE DELLE IPOTECHE GRAVANTI L'UNITA' IMMOBILIARE IN CONTRATTO

La società "BETA S.P.A.", come sopra rappresentata, dichiara di assentire a che, su richiesta di chiunque, sia totalmente cancellata la seguente ipoteca volontaria, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di … - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, a favore della banca "BETA S.P.A. " con sede in …, codice fiscale…:
- ipoteca iscritta in data 18 giugno 2008 ai numeri 7.557/981, d'ordine e particolare, per complessivi Euro 10.800.000,00 (diecimilioniottocentomila/00), a carico della società "ALFA S.R.L." con sede in …, codice fiscale…; a garanzia del contratto di finanziamento citato in premessa
All'uopo la società "BETA S.P.A." autorizza il Direttore del competente Ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare, ad eseguire la consentita formalità di cancellazione, con esonero da ogni responsabilità al riguardo.
Per quanto riguarda il trattamento tributario del presente assenso a cancellazione, nonchè degli atti e formalità relativi e conseguenti, si richiamano le disposizioni delle leggi sul credito fondiario, per quanto possa occorrere, e del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 601, e loro modifiche e integrazioni.

ARTICOLO 5: PRECISAZIONI ED EVENTUALI RISERVE

Quanto in contratto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto al terzo beneficiario che dichiara di averlo all'uopo visionato e di

averlo trovato perfettamente conforme alle proprie aspettative ed esigenze, unitamente agli accessori e ai pertinenti diritti, tutto incluso e nulla riservato.
Si precisa, anche ai fini di evidenziare la causa contrattuale sottesa al "CONTRATTO A FAVORE DI TERZO" che:
1) l'interesse dello stipulante alla deviazione degli effetti contrattuali a favore del terzo derivano, in primo luogo, dal non acquisire al proprio patrimonio beni e diritti che non siano corrispondenti agli interessi connessi alla effettiva attività esercitata, secondo il proprio oggetto sociale ed, indi, dalla necessità di rispondere "*solvendi causa*" all'adempimento delle intese precontrattuali raggiunte con il terzo beneficiario;
2) l'interesse del promittente, società "ALFA S.R.L.", comunque non collegati al sistema di deviazione degli effetti contrattuali verso il TERZO BENEFICIARIO, società "GAMMA S.R.L.", è ricollegabile agli effetti propri del contratto oggetto del presente atto, cui pure accede la clausola "a favore di terzo", rinvenibili nell'adempimento della propria obbligazione debitoria, di natura pecuniaria, nei confronti dello STIPULANTE, società "BETA S.P.A.", proprio creditore;
3) secondo la fattispecie di cui all'articolo 1411 C.C., qui richiamata espressamente, il contratto è da intendersi convenuto esclusivamente tra PROMITTENTE (società "ALFA S.R.L.") e STIPULANTE (società "BETA S.P.A.") che realizza gli interessi reciproci dei contraenti medesimi, mentre la clausola "a favore del terzo", nel deviare gli effetti contrattuali a favore del beneficiario, soddisfa esclusivamente gli interessi dello stipulante emarginati al superiore punto "1)";
4) per quanto sopra esplicitato, la convenzione contrattuale tra PROMITTENTE e STIPULANTE deve considerarsi effettuata a titolo oneroso;
5) dalla presente convenzione, esula qualsiasi causa liberale, sia essa rinvenibile in una presunta donazione indiretta, oppure diretta, in quanto l'interesse dello STIPULANTE che si pone alla base della voluta deviazione degli effetti contrattuali a vantaggio del TERZO BENEFICIARIO è "solvendi causa", per quanto detto alla lettera "h)" della superiore premessa.

ARTICOLO 6: DICHIARAZIONE DI ADESIONE DEL TERZO BENEFICIARIO

La società "GAMMA S.R.L.", come sopra rappresentata, in qualità di TERZO BENEFICIARIO, dichiara, ai sensi e per gli effetti di cui al secondo comma dell'articolo 1411 C.C., sia nei confronti dello STIPULANTE, che nei confronti del PROMITTENTE, di voler profittare della stipulazione a proprio favore, in tal modo rendendo irrevocabile ed immodificabile, definitivamente, la stipulazione a proprio favore.
Si precisa che la presente dichiarazione di adesione non vale quale accettazione contrattuale in quanto gli effetti della stipulazione "a favore del terzo" conseguono esclusivamente al perfezionamento dell'accordo contrattuale tra PROMITTENTE e STIPULANTE, talché il TERZO BENEFICIARIO non va considerato quale "parte in senso sostanziale" della pattuizione a proprio favore, sebbene, ai sensi di quanto disposto dal secondo comma, primo capoverso, dell'articolo 1411 C.C., il TERZO BENEFICIARIO acquista il proprio diritto direttamente contro il promittente per effetto della stipulazione tra PROMITTENTE e STIPULANTE. E ciò anche agli effetti della trascrizione immobiliare dell'acquisto.

ARTICOLO 7: QUIETANZA DI SOMME

Lo STIPULANTE, società "BETA S.P.A.", come sopra rappresentata, ed il TERZO beneficiario, società "GAMMA S.R.L.", da me Notaio rese preventivamente edotte, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, circa le responsabilità

cui potrebbero andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci - attestano, ai sensi e per gli effetti del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, art. 35, comma 22, convertito con Legge 4 agosto 2006 n. 248:

a) che, in dipendenza di quanto pattuito tra le stesse, secondo quanto riportato alle lettere "f)" e "h)" della superiore premessa, la società "BETA S.P.A." ha avuto corrisposta, da parte della società "GAMMA S.R.L.", la somma corrispondente al credito dalla stessa vantato nei confronti della società "ALFA S.r.l.", pari al valore dell'immobile come sopra trasferito;
b) che tali somme sono state corrisposte, dalla società "GAMMA SRL", alla società "BETA S.P.A." a mezzo di: …
c) che, in relazione a tali pattuizioni, le società "BETA S.P.A." e "GAMMA S.R.L.", non si sono avvalse di alcuna attività di mediazione.

La società "BETA S.P.A.", in considerazione di quanto corrispostole dalla società "GAMMA S.R.L." dichiara di non avere null'altro a pretendere dalla stessa in dipendenza delle pattuizioni intercorse e richiamate alle lettere "f)" e "h)" della superiore premessa e rilascia ampia e liberatoria quietanza di pieno saldo per le somme come sopra documentate in pagamento.

ARTICOLO 8: DICHIARAZIONI FISCALI

Ai fini fiscali dichiarano le Parti:

- la Parte PROMITTENTE:

a) di essere soggetto agente in qualità di esercente impresa;

b) che quanto forma oggetto del presente atto è costituito da unità immobiliare strumentale per natura non realizzata dalla stessa, né oggetto di opere di ristrutturazione tra quelle rientranti nell'ambito degli interventi a tal fine individuati dall'articolo 3, lettere c) - d) ed f) del D.P.R. 380/2001 effettuate a cura della medesima PROMITTENTE;

c) che intende avvalersi dell'opzione per l'applicazione al presente atto del regime I.V.A. prevista dall'articolo 10, comma primo, numero 8-ter), del D.P.R. 633/1972 come introdotto dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, art. 35, comma 8 e da ultimo modificato dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83;

d) di aver emesso la relativa fattura, con espresso richiamo alla "stipulazione a favore di terzo, società "GAMMA S.R.L.", senza indicazione né dell'aliquota, né dell'importo dell'imposta, con riferimento al comma 5 dell'art. 17 del D.P.R. 633/1972 come integrato dal Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze del 25 maggio 2007, in dipendenza della legge 27 dicembre 2006 n. 296, nonché dall'articolo 1, comma 156 della legge 24 dicembre 2007 n. 244;

- la Parte STIPULANTE:

a) di essere soggetto agente nell'esercizio di impresa;

b) di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta I.V.A. dovuta e dei relativi adempimenti posti a suo carico ed in particolare dell'obbligo di integrazione della fattura della Parte venditrice con indicazione dell'aliquota e dell'importo dell'imposta dovuta.

Pertanto le Parti contraenti dichiarano che il presente atto, ricorrendo le condizioni poste dall'articolo 10, primo comma, numero 8-ter), lettera b) del D.P.R. 633/1972, come introdotto dalla Legge 4 agosto 2006 n. 248, art. 35, comma 8, da ultimo modificato dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, costituisce trasferimento soggetto ad I.V.A., con correlativa corresponsione dell'imposta di registro in misura fissa nella misura di Euro 200,00 (duecento/00), nonché di imposta ipotecaria nella misura proporzionale del tre per cento e catastale in misura proporzionale dell'uno per cento, entrambe determinate sulla base imponibile costituita dal valore dell'immobile ceduto

in "datio in solutum", pari ad Euro 2.930.000,00; oltre ad un'imposta di quietanza con aliquota dello 0,50% (zero virgola cinquanta per cento) in relazione alla dichiarazione di quietanza di cui al superiore articolo 7).
Si precisa che, anche con riferimento all'art. 20 D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 e ai sensi del T.U. delle Imposte ipotecarie e catastali:
- col contratto a favore di terzo avente effetti reali, si attua l'immediato trasferimento del diritto al terzo e non già un doppio passaggio della proprietà, di guisa che l'imposizione tributaria ai fini delle imposte dovute sulla transazione di cui al presente atto, è unica, non potendosi ravvisare, nonostante l'esplicitazione della causa della attribuzione a favore del terzo, alcuna incidenza di essa sul trattamento fiscale riservato all'atto "*de quo*", non essendo, comunque, il contratto a favore di terzo, ricostruibile come una pluralità di negozi tra loro connessi o collegati, ma trattandosi di un unico atto al quale è semplicemente apposta una clausola (regolamentata dalle disposizioni di cui agli articoli 1411 e ss. C.C.) che consente la deviazione degli effetti a favore del terzo, in via diretta;
- l'adesione del terzo di cui al superiore articolo 5), pur intervenuto all'atto, non sconta autonoma imposizione, poiché disposizione necessariamente connessa.

ARTICOLO 9: PROVENIENZA E GARANZIE

Dichiara la Parte PROMITTENTE che l'unità immobiliare col presente compravenduta è di sua piena ed esclusiva proprietà e libera disponibilità per esserle pervenuta in forza del titolo indicato alla superiore premessa.
Garantisce altresì la Parte PROMITTENTE che quanto oggetto del presente atto è franco e libero da pesi, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, vincoli derivanti da sequestri o pignoramenti, privilegi fiscali, quote insolute di imposte e tasse e diritti di terzi in genere, ad eccezione:
...
...
In ordine a tali formalità pregiudizievoli si precisa che:
- la garanzia ipotecaria testé descritta, è stata assentita di cancellazione da parte del creditore garantito come da articolo 4) del presente atto;
- in ordine al pignoramento sopra citato, la Parte Attrice della procedura esecutiva, società "BETA S.P.A.", ha depositato, in data …, presso il Tribunale di …, Dichiarazione di rinuncia agli atti esecutivi con contestuale richiesta di estinzione della procedura e rinuncia al termine di venti giorni, di cui all'art. 617, comma 2, C.p.C. per l'eventuale opposizione all'Ordinanza giudiziale di estinzione. In dipendenza di che il Tribunale di …, ha dichiarato, in data ..., estinta la procedura esecutiva n. …/…. R.E.I. G.E. Dottoressa Pinko Pallina e la stessa ha emesso, in data ..., Ordinanza di cancellazione del pignoramento suddetto.

ARTICOLO 10: ATTRIBUZIONE DELLA TITOLARITA' DEL DIRITTO OGGETTO DELL'ATTO - POSSESSO LEGALE RELATIVO E MATERIALE DETENZIONE

La titolarità del diritto oggetto del presente atto con il relativo possesso legale, vengono attribuiti al TERZO beneficiario a far data da quella odierna, in dipendenza del perfezionamento del presente atto, e ciò per tutti gli effetti utili ed onerosi, altresì dandosi atto che il TERZO beneficiario si trova già nella materiale detezione dell'unità immobiliare in contratto, in dipendenza dei rapporti contrattuali di locazione ed affitto citati in premessa.

ARTICOLO 11: DICHIARAZIONI URBANISTICHE

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, la Parte PROMITTENTE, in persona come sopra - da me Notaio previamente resa

edotta, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, circa le responsabilità penali cui potrebbe andare incontro in caso di dichiarazioni false o mendaci - dichiara, a norma dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che le opere di costruzione del fabbricato oggetto del presente atto, nella sua originaria consistenza, sono state iniziate in data anteriore al primo settembre 1967.
Ai sensi e per gli effetti delle suddette normative in materia urbanistica ed edilizia, la Parte PROMITTENTE dichiara altresì che, successivamente, sono stati rilasciati dal Comune di …, i seguenti provvedimenti autorizzativi:
- licenza edilizia n. 28/68 in data 3 febbraio 1969, per ampliamento, e relativa autorizzazione di abitabilità/agibilità pratica n. 28 dell'anno 1968 in data 6 febbraio 1970;
- permesso di costruire n. 277/2009 - protocollo n. 5.445 in data 29 giugno 2009, per accertamento di conformità inerente opere realizzate in difformità, nonchè ampliamento dell'autorimessa interrata e ristrutturazione del fabbricato;
- permesso di costruire in variante n. 139/2010 - protocollo n. 9.887 in data 15 dicembre 2010, per opere realizzate in difformità al permesso di costruire n. 277/2009, relative alla realizzazione di opere esterne e varianti in corso d'opera al permesso stesso inerenti la diversa distribuzione di tavolati interni ed un piccolo ampliamento;
- permesso di costruire in variante n. 23/2011 - protocollo n. 1.265 in data 21 marzo 2011, per varianti in corso d'opera ai permessi di costruire n. 277/2009 e n. 139/2010, inerenti la diversa distribuzione dei vani interni ai piani interrato, seminterrato e terra;
e che successivamente non sono stati effettuati interventi edilizi per i quali fossero richiesti provvedimenti o procedimenti edilizi abilitativi di sorta.
In relazione all'unità immobiliare in contratto, la Parte PROMITTENTE dichiara, pertanto, la piena conformità della stesse, sia sotto l'aspetto urbanistico, che sotto quello edilizio.
Al fine di garantire alla Parte acquirente la legale utilizzabilità del bene oggetto del presente atto, secondo la destinazione urbanistica, quale dedotta in contratto, la Parte PROMITTENTE dichiara che, in data 22 aprile 2011, con protocollo n. 3.661, è stata depositata al Comune di …, dichiarazione di agibilità di edificio destinato ad attività economiche, ai sensi dell'articolo 5 della Legge Regionale Lombardia n. 1/2007, a firma dell'allora legale rappresentante della società "ALFA S.R.L."; garantendosi l'esistenza, nell'unità immobiliare in contratto, di tutti i requisiti previsti dall'art. 24 D.P.R. 380/2001 ai fini del regolare rilascio della certificazione di agibilità, anche con riferimento alla destinazione urbanistica di quanto in contratto in conformità al progetto di cui ai documenti abilitativi edilizi sopra citati.

ARTICOLO 12: DICHIARAZIONI RELATIVE ALLA IMPIANTISTICA E ALLE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

La Parte Promittente, in relazione agli impianti di cui all'art. 1 del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37, a servizio delle unità immobiliari oggetto del presente atto, dichiara che gli stessi sono stati installati e successivamente manotenuti con l'intervento di ditte all'uopo autorizzate per legge ed in possesso dei requisiti che abbiano consentito il rilascio delle relative attestazioni di sicurezza. Sicché la Parte PROMITTENTE assume su di sé ogni relativa garanzia, ritenendosi comunque manlevata da ogni responsabilità per il caso di un distorto utilizzo dell'impiantistica in essere che possa provocare danni indipendenti dalle condizioni di sicurezza.
La Parte PROMITTENTE fa consegna, contestualmente al perfezionamento del presente atto, al TERZO BENEFICIARIO di tutta la documentazione relativa

all'impiantistica in essere.
Ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni nazionali in materia di certificazione energetica degli edifici di cui al D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nonché in dipendenza delle norme attuative contenute nella vigente disposizione regionale in materia, in ottemperanza alle previsioni di cui alla D.G.R. 3868 del 17 luglio 2015 e del Decreto Regionale n. 6480 del 30 luglio 2015, in quanto non derogate dalle norme di principio dettate dalla succitata legislazione nazionale, la Parte PROMITTENTE dichiara e dà atto:
a) che l'unità immobiliare oggetto del presente atto è stata dotata di apposita certificazione energetica;
b) di avere fatto consegna alla Parte acquirente della detta certificazione sin dal momento della chiusura delle trattative contrattuali;
c) di avere debitamente informato la medesima Parte acquirente delle caratteristiche energetiche di quanto in contratto, quali risultanti dalla detta certificazione;
d) di richiedere, al Notaio rogante il presente atto, affinchè ne faccia allegazione allo stesso, la stampa analogica del file informatico portante l'Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare in contratto, redatto da .....
iscritto all'Organismo Regionale di Accreditamento al numero ....., regolarmente asseverato dallo stesso e registrato al Catasto Energetico Edifici Regionale in data .....
con numero di codice identificativo .....
garantendo, la medesima Parte PROMITTENTE, che lo stesso è pienamente valido ed efficace, non è scaduto e non risulta decaduto, stante l'assenza di cause, sopravvenute, tali da avere determinato la mancata aderenza delle risultanze di cui alla certificazione stessa rispetto alla situazione energetica effettiva dell'unità immobiliare considerata e stante l'avvenuto rispetto, alla data odierna, delle prescrizioni per le operazioni di controllo di efficienza energetica degli impianti termici.
Il suddetto Attestato di Prestazione Energetica, in copia analogica da me Notaio certificata conforme, in data odierna, al suo originale informatico, digitalmente firmato dal suddetto certificatore, previa espressa dispensa dalla lettura conferitami dai comparenti in quanto ad essi già pienamente noto, viene allegato al presente atto sotto la **lettera "F"**.
La Parte acquirente dichiara di essere perfettamente edotta delle caratteristiche energetiche relative a quanto in contratto, quali risultanti dalla certificazione come sopra allegata della quale dichiara di avere ricevuto copia dalla propria dante causa.

ARTICOLO 13: DICHIARAZIONI INERENTI LA PUBBLICITA' IMMOBILIARE RELATIVA AL PRESENTE ATTO - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Ai fini dell'adempimento degli obblighi e degli oneri di pubblicità immobiliare del presente atto, le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto a carico della società PROMITTENTE, "ALFA S.R.L." e a favore del TERZO beneficiario, società "GAMMA S.R.L.", con esonero del Signor Conservatore dei PP.RR.II. da ogni sua responsabilità, al riguardo.
Al fine di evidenziare "*erga omnes*" l'avvenuta adesione ed il profittamento del TERZO alla stipulazione a proprio favore, si effettuerà, a margine della dovuta trascrizione, apposito annotamento, ai sensi dell'articolo 2668, comma terzo, C.C., circa l'inesistenza di condizioni sospensive che rendano momentaneamente priva di efficacia la stipulazione a favore del terzo.
Le società: "ALFA S.R.L.", "BETA S.PA." e, per quanto occorra, "GAMMA S.R.L.",

dichiarano tutte di rinunciare a qualsiasi iscrizione d'ufficio possa sorgere dal presente atto, con esonero del Signor Conservatore dei PP.RR.II. da ogni sua responsabilità, al riguardo.

ARTICOLO 14: SPESE

Le spese del presente atto e sue conseguenziali sono a carico della società "GAMMA S.R.L.".

Le Parti mi dispensano espressamente dalla lettura degli allegati, dichiarando di averne esatta conoscenza.

…….

§§§§§§

§§§§§§

§§§§§§