

SCUOLA NAZIONALE DI NOTARIATO CONCORSUALE

SIMULAZIONI DI CONCORSO NOTARILE

Dieci casi di diritto civile, commerciale e successorio svolti
realmente dagli allievi della Scuola Nazionale di Notariato
Concorsuale e corretti dal Notaio Fabrizio Corrente

con la collaborazione di
avv. Ferdinando Cinquegrana



Edizioni **Le Penseur**

SIMULAZIONI DI CONCORSO NOTARILE

LF1 S.R.L. con unico socio
con sede in Via F. Caracciolo, 14 – 80121 Napoli
www.snn.it

in collaborazione con
LE PENSEUR di Antonietta Andriuoli
Via Monte Calvario, 40/3 – 85050 Brienza (Potenza)
www.lepenseur.it

ISBN: 978-88-95315-13-3

I edizione: Settembre 2011

Tutti i diritti riservati.

È vietata la riproduzione anche parziale e con qualsiasi strumento senza l'autorizzazione scritta della società LF1 S.R.L. con unico socio.

Ogni autore è responsabile del contenuto del proprio contributo, pertanto si declina ogni responsabilità in merito.

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per involontari errori o inesattezze.

In copertina:
foto scattata da F. Cinquegrana
Madrid 2004

*A mia madre Francesca,
a cui devo più di quello che riuscirei a scrivere,
a mio padre Giuseppe,
a cui devo il rigore e la passione per il Diritto,
a mia moglie Thalia,
a cui devo la mia felicità*

“La migliore conoscenza di sé non avviene attraverso la contemplazione, bensì attraverso l’azione ... sforzatevi di fare il vostro dovere e presto scoprirete di che pasta siete fatti.”

- Johann Goethe -

INDICE GENERALE

Prefazione	pag. 4
------------	--------

PARTE I - UNA PROPOSTA DI METODO

La (mia) ricetta per vincere il concorso notarile: i quattro ingredienti fondamentali	pag. 7
<i>primo ingrediente: la preparazione</i>	pag. 9
<i>secondo ingrediente: l'elemento tecnico</i>	pag. 12
<i> II.a) come scrivere un buon atto di concorso: le formule comuni a tutti gli atti notarili</i>	pag. 14
<i>terzo ingrediente: l'elemento pratico</i>	pag. 32
<i>quarto ingrediente: l'elemento emotivo</i>	pag. 37

PARTE II - LE SIMULAZIONI

Come svolgere le simulazioni	pag. 47
------------------------------	---------

Simulazioni di atti INTER VIVOS - Diritto COMMERCIALE

I Caso <i>Riduzione reale del capitale sociale di S.r.l. in presenza di perdite mediante riservizzazione</i>	pag. 50
II Caso <i>Riduzione parziale per perdite del capitale sociale di S.p.a. in presenza di prestito obbligazionario convertibile</i>	pag. 57
III Caso <i>Aumento gratuito di capitale sociale nella S.r.l.</i>	pag. 66
IV Caso <i>Scissione asimmetrica</i>	pag. 75

Simulazioni di atti INTER VIVOS - Diritto CIVILE

V Caso

Rettifica atto ex art. 59 bis L.N. – Permuta di cosa presente con cosa futura – T.A.I.C. pag. 85

VI Caso

Convenzione di estromissione dalla comunione legale – fondo patrimoniale – ritrasferimento della proprietà acquistata per conto del mandante pag. 92

VII Caso

Mutuo di scopo quotativo – atto di destinazione ex art. 2645 ter c.c. pag. 100

Simulazioni di atti MORTIS CAUSA

VIII Caso

Legato di posizione contrattuale – attribuzione in fondo patrimoniale – riduzione del termine per accettare l'eredità – clausola di decadenza – revoca di revoca espressa – revoca di revoca implicita pag. 107

IX Caso

Riconoscimento di figlio naturale in testamento speciale caducato – legato di partecipazione sociale e diritti ex art. 2468 c.c. – legato di azienda, divieto di concorrenza e debiti d'impresa – sostituzione fedecommissaria per interdichenda maggiorenne – riconoscimento di nascituro da parte del futuro padre – diritto morale d'autore – divieto di licenziamento – divieto di alienazione pag. 118

X Caso

Costituzione di fondazione per testamento – legato in sostituzione di legittima – legato di datio in solutum – legato di servitù attiva senza attribuzione del fondo – legato di ipoteca – onere e condizione illecita – legittima attribuita alla comunione legale – disposizione fiduciaria pag. 132

Indice per argomenti pag. 143

PREFAZIONE

“Caro Praticante”,

perdonami il tono confidenziale con cui ti scrivo ma ti assicuro che è lo stesso che io chiedo sempre di avere nei miei confronti agli allievi e praticanti. Il Notariato è un percorso di vita: andiamo tutti nella stessa direzione, docenti e discenti, e non c'è una ragione utile per rimarcare distanze o posizioni.

Joseph Joubert scriveva “insegnare è imparare due volte”: per me è davvero così.

Quello che troverai in questo e-book è la raccolta di dieci casi notarili da concorso, corredati di scheda contenente le soluzioni alle varie questioni giuridiche, scheda di autovalutazione, svolgimento completo di atto, motivazione e parte teorica. La particolarità sta nel fatto che si tratta di dieci casi svolti realmente da alcuni tuoi colleghi che hanno partecipato alla Scuola Nazionale di Notariato Concorsuale nell'anno appena trascorso. La particolarità sta nel fatto che questi dieci svolgimenti, scelti tra i migliori eseguiti, sono stati realizzati tutti in aula, in condizioni “concorsuali”: traccia “dettata” la mattina della prova, consegna dello scritto inderogabilmente alla settima ora (ci alleniamo in condizioni più dure di quelle reali), nessun testo consultabili se non quelli previsti dal bando, vigilanza su “improprie” collaborazioni tra concorrenti.

A differenza di altre pubblicazioni in commercio, tutte comunque molto utili per esercitarsi e prendere dimestichezza con la redazione degli elaborati notarili, questa ti fornisce una fotografia reale di quello che un buon conoscitore del Diritto ed esperto praticante (alcuni degli autori dei compiti non sono alla loro prima esperienza di concorso, hanno frequentato varie scuole e studiano da diversi anni) può effettivamente produrre in una condizione di pressione, stress e tempo limitato come quella del concorso. Può essere fuorviante leggere le soluzioni di alcuni casi in circolazione che presentano, sì, una completezza di contenuto scientifico ma offrono un modello ipertrofico e poco fedele di quello che può essere un elaborato di concorso sufficiente per vincere.

Albert Einstein scriveva di non avere insegnato nulla ai suoi studenti ma di aver solo cercato di metterli nelle condizioni migliori per imparare. Nessuno di noi crede che questo sia vero per il Padre della Relatività ma per me il suo è sempre stato un monito ispiratore per la didattica della Scuola. Oggi l'offerta formativa per i praticanti notai è, fortunatamente, molto ampia e quasi tutta di altissimo profilo ma, a mio parere, nulla eguaglia l'esercitazione reale, ossia la simulazione di tipo concorsuale, nella conquista della vittoria.

So bene quanto sia più indigesto scrivere che leggere, redigere un atto intero che non una singola formula, dovere produrre un elaborato su un argomento poco conosciuto piuttosto che su uno noto e ormai chiaro o, infine, esercitarsi in aula in otto ore continuative (meglio sette) anziché a casa sempre in otto ore ma "spalmate" in un paio di giorni. Lo so bene ma è uno sforzo possibile, a cui non puoi e non devi sottrarti così come non si sono sottratti per un intero anno gli allievi della Scuola.

Se tu incontrerai uno di loro prova a chiedergli quanto ha dovuto faticare ma anche quanto è diventata più potente la sua prestazione dopo undici mesi di simulazioni in aula con correzione nominativa ed individuale (corredate non solo di voto finale ma anche di circa 600 (!) valutazioni per ciascun allievo relative alle clausole, argomenti di parte teorica, motivazioni ed elementi di sintassi) : credo ti dirà che ne è valso il sacrificio.

Consentimi un breve ma sentito ringraziamento a Ferdinando Cinquegrana per il suo prezioso contributo alla realizzazione di questo libro; ai bravissimi allievi (in ordine alfabetico) Concetta Capone, Paolo Divizia, Alessandro Italiano, Antonio Pappalardo, Giampaolo Sorrentino, Giuseppe Sorrentino, Serena Toscano e Pierfrancesco Trivellini, senza il cui lavoro questa raccolta di casi non avrebbe visto la luce.

Fabrizio Corrente

PARTE I
UNA PROPOSTA
DI METODO

LA (MIA) RICETTA PER VINCERE IL CONCORSO NOTARILE: I QUATTRO INGREDIENTI FONDAMENTALI

Il concorso notarile è da tutti considerato uno dei più difficili del Paese. L'opinione comune è che solo le migliori menti, i laureati più preparati e determinati possono aspirare a superarlo.

Il concorso, per come è strutturato, attua una selezione durissima, volta a premiare solo le eccellenze nel campo del diritto civile e commerciale. Il numero programmato delle sedi notarili impone che ad accedervi siano esclusivamente i più meritevoli tra i meritevoli.

Questo è quanto sentirai dire da chiunque a cui chiederai consiglio, che sia l'uomo della strada o un notaio, un professore universitario o un magistrato.

Quello che non tutti ti diranno è che il criterio della meritevolezza non misura più soltanto la preparazione e l'intelligenza del candidato, come, forse, accadeva trenta anni fa, ma tiene conto di altri elementi in grado di incidere sulla valutazione finale in modo altrettanto significativo.

Oggi per vincere il concorso notarile non basta più conoscere il diritto civile e quello commerciale in modo più approfondito e ragionato di quanto non sia richiesto a chi intenda intraprendere altre carriere professionali; oggi l'aspirante notaio deve essere in grado di padroneggiare il Diritto e di saperlo applicare per risolvere le istanze pratiche della collettività; deve essere determinato, ossia deve riuscire a dedicarsi al concorso per più anni ed in modo continuato, rinunciando a gratificazioni immediate, sopportando sacrifici personali ed economici in vista di un obiettivo più elevato; deve essere organizzato, deve, cioè saper gestire in modo appropriato l'enorme massa di informazioni nel tempo a disposizione per la prova, scegliendo quelle più utili; deve essere capace, ossia deve essere in grado di misurare gli sforzi evitando gli eccessi o le attività inutili, mantenendo una giusta proporzione tra l'attività di studio e l'applicazione pratica, frequentando scuole di specializzazione realmente funzionali al superamento del concorso.

La vittoria al concorso è, quindi, il risultato di un'attività molto più complessa del mero studio del Diritto.

Il primo passo da compiere consiste nell'individuare tutti i fattori che concorrono a determinare la vittoria; agire senza questa preventiva analisi potrebbe implicare anche l'eccellenza in una delle componenti ma a scapito delle altre, con conseguenze complessivamente insufficienti.

L'aspirante notaio è come un'atleta: può essere anche un talento naturale, ma se non si allena, non mantiene viva la motivazione, non è costantemente concentrato rispetto all'obiettivo, in altri termini non applica il protocollo o ne applica uno sbagliato, non può giungere al successo.

A mio giudizio, la vittoria al concorso notarile è il risultato di una formula matematica; agendo, quindi, sulle variabili dell'espressione si influisce sul risultato desiderato.

Solo una di queste variabili è rappresentata dallo studio teorico. **La maggior parte dei candidati pensa che il concorso si fondi essenzialmente sulla preparazione teorica: "chi più sa più vince" è l'idea comune a molti, i quali si preoccupano quindi solo di accumulare nozioni, il più e meglio possibile. Per costoro rimane il problema della redazione degli atti ma si riservano di affrontarlo più sotto la data delle prove, una volta messa in cassaforte la migliore preparazione possibile.**

Tutto giusto? Tutto sbagliato!

Chi fissa la propria attenzione sulla preparazione guarda solo la punta dell'iceberg.

Sotto il livello dell'acqua ci sono l'elemento tecnico, l'elemento dell'esercizio e l'elemento psicologico, dalla maggior parte dei candidati completamente trascurati e da una ridotta minoranza solo percepiti ma comunque non realmente inquadrati nella loro effettiva coerenza.

Cominciamo ad esaminarli. I quattro ingredienti di cui tenere conto per potere seriamente aspirare al successo al concorso notarile sono:

1) la preparazione

2) la tecnica

3) l'esercizio

4) l'aspetto psicologico

Primo ingrediente: la preparazione

Sin da quando si comincia a frequentare la scuola dell'obbligo, sin dalle prime classi, il monito che sempre ci viene rivolto è quello di studiare, di studiare quanto più e meglio possibile. "Solo le persone preparate riescono nella vita" è la frase che ci sentiamo incessantemente ripetere da genitori ed insegnanti e volta dopo volta, anno dopo anno, tale affermazione penetra talmente a fondo nella nostra coscienza da convincercene. Questa idea della preparazione come fattore predittivo del successo incontra un tale consenso plebiscitario nelle persone che ci circondano e che accompagnano la nostra crescita che non sembra potervi essere spazio per dubbi; in altre parole, è così diffusa questa convinzione da non richiedere ulteriori verifiche, da essere provata per se stessa, quasi come fosse un dogma: metterla in discussione sarebbe quanto meno irragionevole.

Le radici di questa impostazione culturale devono ricercarsi nella crisi post-industriale del secolo scorso; in quel tempo, preso atto della ritrosia delle giovani generazioni a tornare alla coltivazione dei campi, troppo faticosa e mal pagata, dinanzi alla diminuzione dell'offerta di lavoro nelle fabbriche sempre più automatizzate, la migliore soluzione sembrava essere concessa dall'impiego in grandi società pubbliche o private, per il quale occorreva, tuttavia, un adeguato titolo di studio. I migliori, poi, magari provenienti da famiglie più agiate, in grado di consentire la prosecuzione degli studi, potevano aspirare a carriere dirigenziali o professionali.

Questo modello sociale, benchè entrato a sua volta in crisi da decenni a causa di un eccesso di domanda rispetto all'offerta e di una più realistica capacità di assunzione della Pubblica Amministrazione, resiste ancora nelle menti di insegnanti e genitori ed, inevitabilmente, dei figli; di qui uno dei motivi principali della incapacità per moltissimi giovani e preparati laureati di trovare uno sbocco lavorativo. Negli ultimi anni si è imposta nelle aziende tra i criteri di selezione del personale sempre più la valutazione delle esperienze pratiche accumulate, dei precedenti compiti svolti presso terzi, ma anche dell'attitudine a risolvere problemi, a gestire situazioni di stress, ad affrontare problematiche in divenire. Si sta assistendo, dunque, ad un mutamento nell'offerta di lavoro, da un lato, e ad un percorso formativo che necessariamente si evolve consentendo alla domanda di lavoro di adeguarsi, dall'altro.

Questo adeguamento, spesso, però, è tardivo: il sistema scolastico tradizionale continua a rimanere, per buona parte, scollato dalla realtà lavorativa ed il giovane riesce ad avvedersi della necessità di integrare il modello di apprendimento solo una volta terminato il condizionamento didattico istituzionale, ossia una volta già laureato.

In taluni casi la cecità di fronte alle mutate condizioni poste da chi offre un'opportunità lavorativa o professionale permane anche nel periodo post-laurea: scuole di perfezionamento e di specializzazione colposamente o dolosamente ignorano di ciò che deve essere dato ai discenti per far loro raggiungere efficacemente il traguardo professionale desiderato sono purtroppo presenti in ogni ambito, dalla medicina all'informatica, dall'ingegneria all'avvocatura. Non fa eccezione l'ambito notarile. In troppe scuole di notariato e presso un avvilente numero di studi notarili si continua a predicare la centralità della preparazione accademica per superare il concorso notarile.

La verità è che il concorso notarile come metodo di selezione per diventare notaio è cambiato come sono cambiati i metodi di selezione per diventare imprenditore o essere assunto come dirigente di un'azienda; la preparazione diventa requisito necessario ma non più sufficiente, e ciò perchè nell'esercizio concreto dell'attività professionale la conoscenza della materia è fondamentale ma non più bastevole se non accompagnata da una sviluppata capacità di ragionamento, da una comprensione approfondita e non meramente meccanica dei principi dell'Ordinamento, da un'attitudine alla risoluzione dei problemi economici e giuridici.

Credo di potere affermare con ragionevole certezza, almeno per quella che è la mia esperienza di studente, prima, e di notaio, poi, che una parte davvero significativa dei praticanti che non sono diventati notai hanno perso il concorso non per una conoscenza giuridica insufficiente ma per un modello di preparazione inadeguato.

L'equivoco di fondo, che condanna all'insuccesso moltissimi ragazzi, risiede nella comune convinzione che la metodica di lavoro utilizzata per la scuola ed l'università mantenga efficacia anche per il concorso notarile. La realtà è che la preparazione teorica è un fattore determinante per il conseguimento del sigillo ma non è l'unico, anzi. In una valutazione prospettica complessiva, la conoscenza accademica delle norme e delle correlate opinioni dottrinali e giurisprudenziali rappresenta, tutto sommato, l'elemento di più facile accesso e conquista, e, dunque, proprio per questa ragione, dotato di minore attitudine per distinguere un candidato dall'altro, un perdente da un vincente. La

produzione scientifica in materia civilistica è ormai così ampia e diffusa che l'informazione può dirsi ormai disponibile per tutti, ragion per cui il suo conseguimento non rappresenta più per il praticante una qualità aggiunta, quanto piuttosto un requisito minimo senza il quale non può nemmeno pensare di concorrere seriamente alla vittoria. **In altre parole, la scarsa preparazione impedisce del tutto ad un praticante di compiere un percorso vincente ma una conoscenza pur ottima ma fine a se stessa, priva di elementi tecnici e pratici, è comunque insufficiente per conseguire il successo finale.**

Corollario di questa impostazione è che nell'organizzazione del tempo e delle risorse, lo spazio da dedicare al puro studio accademico deve essere contenuto in limiti di ragionevolezza e deve essere tale da non impedire la cura dell'aspetto tecnico, pratico e psicologico della preparazione.

Secondo ingrediente: l'elemento tecnico

Se a tutti è chiaro cosa sia la preparazione scientifica, a molti non lo è cosa sia la competenza tecnica.

Può affermarsi, in prima approssimazione, che con questa espressione si fa riferimento alla capacità di redigere un atto notarile in modo formalmente corretto.

L'attenzione verso il "contenitore" oltre che verso il "contenuto" di un atto è spesso trascurata. Ogni volta che ho cominciato un corso ho sempre riscontrato che tra i tanti allievi solo pochi avevano realmente compreso l'importanza della forma dell'atto, della necessità di studiare, oltre alle norme di disciplina degli istituti, le regole in tema di struttura dell'atto notarile.

E' davvero paradossale: la maggior parte degli aspiranti notai si dedica allo studio delle migliaia di norme contenute nel codice civile e nelle leggi speciali per anni, in modo assiduo, quasi maniacale, e poi omette o affronta superficialmente l'esame di poco più dei dieci articoli previsti dalla Legge Notarile sulla forma.

Ricordo che una volta, ad una lezione all'Università di Napoli, ho chiesto a quelli tra gli allievi che avevano già sostenuto il concorso quali fossero stati gli errori commessi che, a loro giudizio, maggiormente li avevano pregiudicati. La quasi totalità di loro ha confessato di aver sprecato una quantità "imbarazzante" di tempo ed energie per scrivere l'atto. Essi erano davvero adirati con loro stessi nell'ammettere che tutto il sacrificio era stato frustrato dall'incapacità o eccessiva lentezza nello scrivere l'epigrafe, nel costituire un soggetto con minorazioni fisiche o nel redigere una postilla "salva-compito" subito prima della firma del Notaio. A nulla erano valsi l'aver individuato la soluzione corretta, il disporre delle informazioni necessarie per un'ottima parte teorica: **la mancata o scarsa padronanza dell'elemento tecnico aveva di fatto impedito alla conoscenza di esprimersi.**

Immagina che la prova al concorso sia un dolce raffinato, ripieno di crema, frutta, liquore e panna: la sua bontà dipende dalla qualità di questi ingredienti ma, se avrai sbagliato il quantitativo di acqua o di lievito nell'impasto, ossia il dosaggio degli elementi base più semplici, la torta sarà comunque immangiabile.

La tecnica dell'atto è come l'acqua dell'impasto: se non impari prima ad usarla, ogni altro ingrediente, per quanto ricco, andrà sprecato.

Vero è che anche in altri concorsi ed esami i candidati sono chiamati a svolgere un atto pratico: pensa, ad esempio, all'esame per avvocato, in cui viene richiesto di predisporre un atto di citazione o un ricorso. Quello notarile, tuttavia, è forse l'unico in cui il rigore delle forme e la molteplicità delle clausole necessarie, anche ai fini della stessa validità dell'atto, sembrano affidare al profilo redazionale una funzione determinante per l'esito finale. Ecco perchè una delle paure più diffuse tra gli aspiranti notai è quella di non essere in grado di scrivere in modo corretto l'atto.

E' giustificata questa paura? No!

La tecnica può essere appresa in modo efficace e relativamente rapido.

Con una corretta organizzazione dello studio al riguardo, la forma dell'atto ed ogni suo tecnicismo non rappresenteranno alle prove di concorso più un problema; occorrono, naturalmente, impegno e metodo ma resterai sbalordito come il controllo dell'elemento tecnico aumenti le garanzie di successo della prova in modo esponenziale.

Quanto all'impegno, devi essere tu a decidere quanto velocemente vuoi superare il concorso; quanto al metodo, ti posso solo riferire quello che alla Scuola applichiamo per un intero anno: studio e vera comprensione dei Principi Generali dell'Ordinamento, semplificazione delle clausole e delle esposizioni teoriche, ed, infine, introduzione di automatismi salva-vita; in estrema sintesi ci alleniamo tutte le volte come se fosse il giorno del concorso, sottoponendoci alle medesime condizioni ostili e di disagio.

Premessa necessaria è che, quel che segue, come d'altro canto, le lezioni della Scuola, vengono esposti secondo una logica di semplificazione, allo scopo di rendere chiari ed immediatamente percepibili i precetti e le regole, anche complesse, indispensabili per la vittoria al concorso. Rovescio della medaglia, tuttavia, è che il discorso può presentare imprecisioni o, nella generalizzazione, trascurare eccezioni o ipotesi secondarie. Di ciò mi scuso ma sono convinto che un approccio troppo dotto al concorso, che punta all'esame anche delle più piccole ed, a volte, insignificanti questioni scientifiche, ma che trascura di ricordare ed approfondire i principi di base del Diritto, come se fosse scontata la loro conoscenza, corre il rischio di spostare il focus dalla vittoria del concorso verso una mera preparazione scientifica, forse anche eccellente ma inutilizzabile per sostenere con efficacia le prove notarili.

II.a) Come scrivere un buon atto di concorso: le formule comuni a tutti gli atti notarili

La prima considerazione da fare è che tutti gli atti pubblici hanno un comune denominatore; essi presentano, in altre parole, una serie di clausole comuni, che si ritrovano in ogni atto, che si tratti di un appalto o di un verbale di assemblea, di un testamento o di una donazione.

Il primo lavoro da svolgere è, dunque, individuare queste parti comuni ed elaborare delle clausole standard da potere sempre utilizzare. Il vantaggio di questa operazione è evidente: indipendentemente dalla traccia del compito, prima ancora della sua dettatura tu disporrai di una sorta di "banca-dati" dalla quale attingere con rapidità e sicurezza; sarà come avere già per scritta una parte dell'atto ancor prima dell'inizio della prova.

D'altro canto la medesima impostazione di lavoro viene adottata anche dai notai in esercizio: ognuno tende ad utilizzare sempre il medesimo canovaccio dell'atto, naturalmente nei limiti del possibile, imprimendo così alla propria produzione una cifra stilistica che distingue il proprio lavoro da quello degli altri colleghi. Se nessun notaio si sognerebbe di impostare un atto (per quanto concerne le parti non variabili) di volta in volta in modo diverso dal precedente perchè mai dovrebbe farlo un aspirante notaio?

Tornando all'individuazione delle parti comuni, occorre operare una distinzione per categoria (inter vivos/mortis causa) e, quindi, per tipologia d'atto (compravendita/divisione/verbale societario).

Comuni a tutti gli atti, sia inter vivos che mortis causa, sono l'epigrafe e la chiusa e più precisamente:

-- quanto all'epigrafe:

(indicazione del repertorio e - solo per gli atti inter vivos - della raccolta seguiti dal numero in bianco)

Repertorio n.

Raccolta n. *(solo per gli atti inter vivos)*

EPIGRAFE
formula standard per tutti gli atti pubblici

(nomen iuris dell'atto; ad esempio compravendita, testamento, etc.)

COMPRAVENDITA

(indicazione di "REPUBBLICA ITALIANA", necessariamente in maiuscolo)

REPUBBLICA ITALIANA

(indicazione della data, in lettere per disteso, e del luogo, compreso l'indirizzo o suo equivalente, come ad esempio, "nel sottoindicato studio notarile"; talvolta, come nei testamenti e nei verbali societari, anche l'orario di inizio dell'atto)

L'anno, il giorno del mese di (in lettere e per disteso), in, nel sottoindicato studio notarile.

(formula introduttiva in cui si specifica che l'attività di cui all'atto si svolge alla presenza di un notaio, fornendo altresì i suoi dati)

Innanzi a me Dr., Notaio in .., con lo Studio ivi alla via, iscritto nel ruolo del Distretto Notarile di,

(eventuale indicazione della presenza di testimoni, fornendo altresì le loro generalità; tale indicazione è obbligatoria nei testamenti, nelle convenzioni matrimoniali, nelle donazioni, in caso di partecipazione all'atto di un soggetto analfabeta, di un letterato ma impossibilitato a sottoscrivere, di uno straniero - secondo alcuni- o di un cieco; può essere richiesta dal notaio o dalle parti al di fuori di questi casi; possono essere quattro nel caso di partecipazione di un sordo, di un muto o di un sordomuto incapace di leggere ad un testamento)

alla presenza dei testimoni aventi i requisiti di legge, come mi confermano:

- (nome cognome), (luogo e data di nascita), (domicilio o residenza);

- (nome cognome), (luogo e data di nascita), (domicilio o residenza);

(indicazione delle generalità complete delle parti, ossia nome cognome, luogo e data di nascita, domicilio o residenza, nonché del codice fiscale, nonché, infine, dello stato civile)

- (nome cognome), (luogo e data di nascita), (domicilio o residenza), codice fiscale, il quale dichiara di essere ... (celibe, coniugato in regime di comunione legale dei beni, coniugato in regime di separazione dei beni, coniugato ma legalmente separato, di stato libero).

(eventuale indicazione relativa ad un rappresentante, volontario o legale, con la giustificazione dei suoi poteri)

il quale interviene al presente atto a mezzo di (nome cognome), (luogo e data di nascita), (domicilio o residenza), giusta procura speciale rilasciata dal Notaio ... di ... in data ... rep. ..., che in originale si allega al presente atto sotto la lett. "A" (nel caso di rappresentanza legale, ad esempio tutela, subito prima della locuzione "il quale interviene" si potrà scrivere "interdetto", e subito dopo il codice fiscale della parte sostanziale dell'atto, in luogo della descrizione della procura, si potrà scrivere "tutore nominato dal Giudice Tutelare di giusta Decreto del ... Cron. n. ..., autorizzato al presente atto in forza di Decreto del [Giudice Tutelare o Tribunale] in data ... Cron. n. ..., che in copia conforme, unitamente al ricorso, al presente atto si allega in un unico fascicolo sotto la lett. "A")

(eventuale indicazione di uno stato di menomazione fisica o della condizione di straniero che non conosce la lingua)

il quale dichiara di essere totalmente privo della vista/il quale dichiara di essere totalmente privo dell'udito/il quale mi fa intendere di essere muto/ il quale mi fa intendere di essere totalmente privo dell'udito e muto/il quale mi fa intendere di non conoscere la lingua italiana

(clausole sull'intervento di questi soggetti e delle persone che le coadiuvano)

(interprete)

All'uopo è altresì presente (nome cognome), (luogo e data di nascita), (domicilio o residenza), interprete di tale nominato dal Presidente del Tribunale di con decreto n. del che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lett. "A".

(assistente del cieco)

All'uopo è altresì presente (nome cognome), (luogo e data di nascita), (domicilio o residenza), in qualità di assistente di dal medesimo richiesto ai sensi dell'art. 3 della Legge 18/1975.

(formula per l'identità personale)

Delle cui identità personali io Notaio sono certo (oppure "L'identità personale dei componenti mi è stata accertata dai sunnominati testimoni, da me assunti anche quali fidefacenti").

(giuramento dell'eventuale interprete)

..... (nome cognome dell'interprete), da me ammonito sull'importanza della funzione che è chiamato a svolgere, presta giuramento innanzi a me Notaio di adempiere fedelmente il suo ufficio. Tutte le dichiarazioni e manifestazioni di volontà dallo stesso rese (in caso di muto)/allo stesso rivolte (in caso di sordo analfabeta)/in prosiegua rese da e verso lo stesso (in caso di sordomuto) si intenderanno effettuate a mezzo dell'ora nominato interprete).

Questa è l'epigrafe ed è sempre uguale a se stessa. Le uniche varianti sono le poche accennate, il cui apprendimento è semplice e rapido se accompagnato da un minimo di esercizio.

Quindi segue la formula di stile introduttiva della parte dispositiva dell'atto, che può esplicitarsi fondamentalmente in tre semplici schemi.

(formula di stile per introdurre la parte dispositiva dell'atto)

----- Formula per tutti i contratti, ivi compresi la modifica di patti di società di persone:

**Detti comparanti mi chiedono di ricevere il presente atto con il quale
CONVENGONO E DICHIARANO QUANTO SEGUE**

(Formula alternativa alla precedente nel caso appaia necessario od opportuna svolgere una premessa al contenuto dispositivo)

**Detti comparanti mi chiedono di ricevere il presente atto al quale
PREMETTONO**

- che
- che
- che

**TANTO PREMESSO,
da valere quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti
CONVENGONO E DICHIARANO QUANTO SEGUE**

INTRODUZIONE
*formula standard per i
contratti*

----- Formula per i verbali di assemblea societaria di S.r.l., adattabile, con piccole modifiche alle altre società di capitali:

INTRODUZIONE
*formula standard per i
verbali societari*

Lo stesso, agendo nella suindicata qualità di (amministratore unico, co-amministratore, presidente del consiglio di amministrazione, amministratore delegato), mi dichiara che è qui riunita - in questo giorno, luogo e ora - (eventualmente "in forma totalitaria"; in questo caso non occorre dare menzione delle formalità di convocazione) l'assemblea della detta società, per discutere e deliberare sugli argomenti di cui in seguito ed invita pertanto me Notaio a far constare da pubblico verbale le risultanze dell'assemblea e le delibere che la stessa andrà ad adottare.

Aderendo alla fattami richiesta io Notaio do atto di quanto segue:

- ai sensi dello statuto sociale, e comunque su unanime designazione dei presenti assume la presidenza dell'assemblea il medesimo, il quale constata e fa constatare:

- che è presente (l'intero/parte del) capitale sociale di euro rappresentato dai soci (nome cognome), nato a il, con domicilio in, titolare della partecipazione di nominali euro, e (indicazione degli altri soci)

- che è presente l'organo amministrativo in persona di esso stesso richiedente (eventualmente in caso di composizione plurima " di, in qualità di; di " etc...);

- che è presente il Collegio Sindacale nelle persone di (nome cognome), nato a il, con domicilio in, nella qualità di (Presidente o sindaco effettivo o sindaco supplente) (in alternativa "la società non versa attualmente nelle ipotesi per le quali è obbligatoria la nomina del collegio sindacale ai sensi di legge");

- (in caso di riunione totalitaria:"che nessuno dei presenti si dichiara non sufficientemente informato sugli argomenti all'ordine del giorno").

Il Presidente quindi, verificata la regolarità della costituzione dell'assemblea e accertata l'identità e la legittimazione dei presenti, dichiara l'assemblea validamente costituita in forma totalitaria ed idonea a discutere e deliberare sul seguente

ORDINE DEL GIORNO

INTRODUZIONE

formula standard per i testamenti

----- Formula per i testamenti:

"... (nome cognome), volendo disporre delle proprie sostanze per il tempo in cuiavrà cessato di vivere, mi chiede di ricevere il proprio testamento in forma pubblica e mi dichiara, alla presenza ininterrotta dei testimoni, le sue ultime volontà che vengono da me Notaio ridotte in iscritto come segue:"

Forse ti sembrerà troppo semplice ma è davvero così. Gli schemi introduttivi della parte dispositiva dell'atto sono davvero riassumibili in soli tre; imparali e vedrai che sono utilizzabili praticamente per tutti gli atti notarili che potranno essere oggetto del concorso

LA CHIUSA

regole comuni a tutti gli atti pubblici

Quanto alla chiusa, essa rappresenta il momento finale dell'atto e risente fortemente della caratterizzazione data allo stesso in epigrafe. In altri termini il tipo d'atto, il numero dei comparenti, l'intervento dei testimoni, la partecipazioni di altri soggetti quali il rappresentante volontario o legale, l'interprete, l'assistente del cieco, la presenza di allegati sono tutti fattori di cui occorre tener conto in sede di chiusa, pena, in taluni casi, la nullità dell'atto.

Anche per la chiusa è opportuno ribadire quanto già affermato in precedenza: non esistono formule sacramentali, purchè sia data menzione della scritturazione e lettura dell'atto, nonchè dell'orario di sottoscrizione.

Una formula tipo potrebbe essere la seguente:

"Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto a mano da me Notaio su fogli per facciate fin qui, del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono nei modi di legge alle ore e minuti"

La variante per la presenza di testi o degli altri menzionati soggetti, nonchè di allegati può essere la seguente:

"Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, scritto a mano da me Notaio su fogli per facciate fin qui, del quale ho dato lettura, unitamente a quanto allegato,

presenti i testimoni, all'assistente/all'interprete ed ai comparenti che lo approvano e con l'assistente/l'interprete, i testimoni e me Notaio lo sottoscrivono nei modi di legge alle ore e minuti"

**IL CUORE
DELL'ATTO**
principi generali

Quanto alla parte centrale dell'atto, il "cuore" del documento, occorre distinguere la sezione principale, quella secondarie e quella dedicata ad ospitare clausole di puro stile.

In merito alla sezione principale, è opportuno subito chiarire che essa rappresenta il momento più importante dell'atto. Questa parte è destinata ad accogliere l'incontro della volontà delle parti, nei contratti; ad ospitare le decisioni di ultima volontà del disponente, nel testamento; a dare conto delle proposte fatte all'assemblea, nonchè della conseguente discussione e delibera, nei verbali societari.

Se nella realtà il Notaio deve prestare la massima attenzione a questa parte, poichè da essa dipende il regolamento dei rapporti futuri tra i soggetti interessati, al concorso il praticante notaio non può essere da meno poichè è qui che esso svela alla commissione la soluzione adottata. **Sbagliare qui significa perdere la prova**; adottare una soluzione corretta (anche se, come vedremo più avanti, non necessariamente quella immaginata dai commissari) significa consentire alla correzione di andare avanti. In altri termini la commissione prosegue nella valutazione del resto dell'atto, della parte teorica e della motivazione, solo se la soluzione proposta sia corretta ma ciò non significa che basti individuare la soluzione corretta per vincere il concorso.

Questa è l'unica sezione davvero variabile dell'atto notarile; il suo contenuto dipende dal caso concreto e non è pertanto possibile codificarlo in anticipo. Giusto? Non del tutto!

Iniziamo ad esaminare la clausola del consenso per i contratti.

Se è vero che non è possibile oggi, qui, predisporre la clausola del consenso per il contratto che sarà oggetto del prossimo concorso, è altrettanto vero che ogni clausola del consenso segue delle regole comuni, ragion per cui apprendere ed allenarsi su queste significa mettersi nelle condizioni di redigere al momento delle prove una clausola perfetta, quale che sia lo schema negoziale di riferimento.

Queste regole sono sancite all'art. 1325 del codice civile. Questa norma, nell'indicarci i requisiti del contratto, funge anche da ricettario per la corretta redazione della clausola principale dell'atto.

1) **L'accordo.**

Dagli articoli 1321 e 1326 del codice civile si desume la regola secondo cui ogni contratto si fonda su un "accordo" e che quest'accordo nasce dall'incontro di proposta ed accettazione. Di qui l'importanza che nella clausola del consenso la manifestazione di volontà provenga sempre da tutte le parti coinvolte e non solo da quella che sembra svolgere il ruolo più qualificante. Ad esempio, per il contratto di compravendita la figura principale sembra essere quella del venditore; nel linguaggio comune il contratto viene denominato non a caso "vendita". La tentazione potrebbe essere quella di scrivere "Tizio vende a Caio la casa in"; in questo modo, però, premesso che il contratto si intenderebbe concluso egualmente sussistendo in calce la firma anche dell'acquirente, non si sarebbe data alcuna rilevanza alla manifestazione di volontà di Caio, il quale deve poter accettare o rifiutare la proposta di vendita di Tizio. Non si dubita pertanto che il modo più corretto per esprimere il menzionato accordo sia quello di scrivere "Tizio vende a Caio, che accetta (o che accetta ed acquista), la casa in". Lo stesso discorso è a farsi per ogni altro contratto: **occorre sempre dare menzione delle due (o più) manifestazioni di volontà delle parti coinvolte**, anche quindi di quella che non compie l'attività qualificante ma si limita ad accettare; pensa alla locazione (Tizio loca a Caio, che accetta, il terreno in ...) o all'appalto (Tizio concede in appalto a Caio, che accetta, la costruzione della casa in ...).

Sia pur in assoluta coerenza con quanto sopra, occorre osservare che la clausola del consenso in un contratto plurilaterale, e segnatamente nella divisione, si presenta in modo parzialmente difforme. In esso non si riesce a distinguere la proposta e l'accettazione, ragion per cui la tecnica redazionale più diffusa declina l'accordo nel seguente modo:

"Tizio, Caio e Sempronio, di comune accordo, convengono espressamente di dividere la massa loro comune attraverso le seguenti reciproche attribuzioni:

- a Tizio, la piena proprietà di (descrizione dei beni assegnati a Tizio);
- a Caio (come sopra)"

oppure, ad esempio, in caso di trasformazione da società di persone a società di capitali:

"Tizio, Caio e Sempronio, in qualità di unici soci, di comune accordo, convengono espressamente, di trasformare la società "... S.N.C. di ..." nella società a responsabilità limitata sotto la denominazione "... S.R.L."

2) La causa

La causa è, secondo molti, lo scopo giuridico-economico del contratto. **Essa non rappresenta un vero problema nella redazione della clausola allorquando il contratto prescelto per la soluzione sia tipico**, ossia positivamente previsto dal Legislatore. Sarà sufficiente dare menzione dell'accordo su quel determinato contratto affinché la causa sia automaticamente attratta nel congegno negoziale. Ad esempio, se è vero che la causa del contratto di donazione è il trasferimento gratuito con animo liberale, è altrettanto vero che è sufficiente redigere la clausola scrivendo "Tizio dona a Caio che accetta" per avere chiarito in modo esauriente la causa del contratto senza ulteriori precisazioni o rinvii alla definizione.

Diverso è il caso in cui il contratto sia socialmente tipico o addirittura atipico; in tale circostanza il redattore della clausola, non potendo rinviare alla legge per lo scopo del contratto, dovrà necessariamente darne espressa menzione illustrandone i caratteri. Ad esempio, allorquando al concorso fosse richiesta una garanzia "senza eccezioni ed a prima richiesta", ossia una forma di fideiussione di ispirazione tedesca non regolata dal nostro Legislatore ma diffusa nel sistema creditizio, il praticante notaio non potrebbe limitarsi a riprodurre la locuzione "senza eccezioni ed a prima richiesta" ma dovrebbe compiutamente descrivere le modalità ed i termini in cui tale garanzia si esplica.

La casistica al riguardo, comunque, non è molto vasta ed è possibile raggiungere un buon livello di conoscenza in un tempo ragionevole.

3) L'oggetto

L'oggetto è il bene, mediato o immediato, su cui si forma l'accordo. **Dell'oggetto si deve sempre dare menzione espressa nella clausola del consenso**. Avrebbe senso un contratto di compravendita senza indicazione di cosa viene ceduto o un contratto di mediazione senza specificazione dell'affare per il quale viene concluso? Naturalmente no. All'art. 1346 del codice civile il Legislatore stabilisce che l'oggetto, tra l'altro, debba essere determinato o determinabile. Ciò significa, in termini di tecnica redazionale, che

la clausola debba contenere tutti gli elementi descrittivi del bene o i riferimenti per poterlo individuare in modo certo al di fuori del contratto.

4) La forma

La forma è il vestito che le parti scelgono per il contratto. **Questo elemento ha poca importanza** ai fini della redazione della clausola del consenso, atteso che la scelta formale dell'atto, indipendentemente dalla modalità minima richiesta dalla legge, non può che rivolgersi al modello pubblico (al più al modello solenne con i testimoni in caso di testamento, convenzione matrimoniale, donazione, intervento di analfabeta). In altri termini se anche l'atto da redigersi ai fini della soluzione tollerasse la forma verbale, la forma scritta autenticata o non, comunque il concorrente, dovendo assumere le vesti di un notaio, non potrebbe che predisporre un atto pubblico.

Come vedi, per quanto concerne la prova inter vivos, persino la parte fondamentale dell'atto, quella deputata a rivelare la soluzione negoziale prescelta, ossia la clausola del consenso, non deve spaventare e può essere controllata e dominata applicando con rigore ed un pò di esercizio i principi del codice come sopra riportati. Sei ancora convinto che al concorso possa essere sorteggiato un contratto che non saresti in grado di scrivere? Acquistare la consapevolezza che qualsiasi accordo negoziale possa essere predisposto indipendentemente dalla circostanza di averlo studiato in modo specifico, di averlo già redatto in una precedente esercitazione, significa compiere un importante salto di qualità ed un significativo passo verso la vittoria del concorso; **scrivere in modo corretto l'atto assegnato alle prove esce dal novero dei fattori fortuiti, non dipendendo più dalla circostanza che esso rientri oppure no tra quelli appresi dal formulario e ricordati, ma finisce per diventare un atteggiamento mentale di successo** in grado di liberare energie per la positiva risoluzione delle altre difficoltà della prova, come l'individuazione della soluzione o la scritturazione esauriente della parte teorica. In altre parole l'approccio ora suggerito, metodico e non mnemonico, alla redazione delle clausole fondamentali dei contratti consente nella fase dell'apprendimento un minor impiego di risorse, ed in sede di concorso un minor stress per la loro gestione, non dovendo dipendere dal ricordo, ed un risparmio di forze per la loro costruzione, che consente un maggior impegno nelle altre parti dell'elaborato.

Esaminiamo ora le regole comuni per i verbali societari

Il cuore del verbale è, come detto, rappresentato dalla proposta con conseguente discussione e dalla deliberazione. Salvo casi particolari, più afferenti alla realtà che non al concorso, come l'intervento di un socio di minoranza, la messa a verbale di documenti o dichiarazioni del consulente di uno dei soci, i momenti ora ricordati ruotano tutti intorno agli argomenti indicati nell'ordine del giorno. Nella fase della proposta, di regola il Presidente espone le ragioni per le quali i punti all'ordine del giorno dovrebbero essere approvati dalla compagine sociale. Ai fini del concorso sarà sufficiente scrivere:

"L'assemblea, richiesta dal Presidente, consente la trattazione unitaria degli argomenti posti all'ordine del giorno. Il Presidente prende la parola ed espone all'assemblea le ragioni che suggeriscono di ...

(breve esposizione delle motivazioni a sostegno della proposta).

Il Presidente sottopone all'assemblea il testo modificato dello statuto in caso di accoglimento della proposta"

In ordine alla successiva discussione tra i soci, non vi è alcun onere per il Notaio di riferire l'andamento della stessa se non per introdurre la fase della delibera con una espressione del seguente tenore:

"L'assemblea, dopo ampia ed approfondita discussione, come il Presidente dichiara e conferma, all'unanimità dei presenti, con espressione di voto verbalmente resa

DELIBERA "

.....

Dopo di che si chiude la fase dell'approvazione e si allega all'atto lo statuto aggiornato.

Ad esempio nel caso di aumento del capitale sociale la delibera potrebbe essere redatta nel modo seguente:

"- di approvare la situazione patrimoniale, unitamente alla nota integrativa ed alla relazione degli amministratori, aggiornata al;

- di aumentare il capitale sociale di euro, e precisamente da euro ad euro mediante (descrizione delle modalità di aumento a titolo oneroso o gratuito);

(in caso di aumento a titolo oneroso con sottoscrizione contestuale il Presidente descrive la fase dell'eventuale sottoscrizione e conseguente liberazione, dando atto delle generalità dei sottoscrittori e delle rispettive quote di partecipazioni)

A questo punto, così come il Presidente accerta e da atto, i soci e sottoscrivono il deliberato aumento nelle rispettive quote di euro ed euro, versando nelle casse sociali le somme corrispondenti a mezzo i seguenti n. 2 (due) assegni bancari emessi in data odierna all'ordine della società con clausola di non trasferibilità n., di euro, dal socio su conto corrente al medesimo intestato presso la Banca filiale di, e n., di euro dal socio su conto corrente al medesimo intestato presso la Banca filiale di;

(in caso di aumento a titolo gratuito il Presidente descrive le poste del bilancio utilizzate per la liberazione, dando atto delle generalità dei sottoscrittori e delle rispettive quote di partecipazioni)

- di modificare conseguentemente l'art. dello statuto sociale che assume il seguente tenore letterale: ... (testo modificato dell'articolo dello statuto relativo al capitale sociale)

- di approvare il testo così come modificato dello statuto sociale, il quale, nella sua versione aggiornata, si allega al presente atto sotto la lett. "A".

**IL CUORE
DELL'ATTO**
il testamento

Esaminiamo infine la sezione principale del testamento.

A differenza degli altri atti esaminati, questa parte viene redatta tra le virgolette (") ed il soggetto delle locuzioni non è il notaio che ripete per iscritto le volontà manifestate del comparente ma è il comparente stesso. La clausola è, dunque, scritta in prima persona singolare sia pure di pugno (o con sistema elettronico) dal notaio.

Le disposizioni mutano a seconda della volontà riferita nella traccia concorsuale ma è possibile fissare sin da ora alcuni concetti:

1) Non utilizzare espressioni relative allo stato di salute mentale del disponente ("Dichiaro di essere capace di intendere e volere), tipiche delle schede olografe ma del tutto superflue in un testamento pubblico in cui la verifica della capacità del testatore risponde ad un obbligo preliminare del notaio;

2) Non fare ricorso ad aggettivi ("al mio amato figlio"; "alla mia fedele governante") od avverbi ("per avermi amorevolmente accudito"), anche se in traccia menzionati, salvo che non siano indispensabili per il senso della disposizione o richiesti espressamente nella traccia;

- 3) Non ricevere disposizioni contrarie a legge, ordine pubblico e buon costume nonostante la richiesta della traccia; indispensabile, invece, in motivazione argomentare il perchè della mancata riduzione per iscritto della illecita volontà;
- 4) Evita, se possibile, espressioni ambigue quali "lascio", "desidero che a Tizio sia attribuito", preferendo locuzioni inequivoche quali "istituisco erede", "lego", "divido", "voglio che nella quota di Tizio sia ricompreso il bene".

E' chiaro, dunque, che la sezione principale dell'atto, sia per quanto concerne i verbali societari che i testamenti, benchè decisiva ai fini del superamento del concorso, non deve costituire motivo di apprensione. Un allenamento mirato e continuativo consentirà un'amministrazione ed una gestione serena anche di questa sezione, limitando al minimo ciò che davvero deve essere impostato al momento della prova.

Quanto alla sezione secondaria, con questa definizione suole riferirsi a quell'insieme di dichiarazioni e manifestazioni di volontà necessarie e/o fortemente opportune ai fini concorsuali e da cui, in taluni casi, può addirittura dipendere la validità dell'atto. La loro conoscenza e la destrezza nell'utilizzarle devono essere acquisite man mano durante il percorso di studio, attraverso esercizi piccoli e costanti, di modo che la loro redazione in sede di prova non rappresenti un ostacolo o anche solo una fonte di consumo di tempo

LE CLAUSOLE ACCESSORIE

Nei contratti traslativi le più frequenti clausole secondarie sono quelle relative a:

- (catasto)

Riportato nel Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio, p.lla, sub., z.c., Cat., cl., vani, R.C. Euro (e di cui alla planimetria depositata in catasto in data con prot. n.);

ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 co. 1-bis della legge 27 febbraio 1985 n. 52 la parte venditrice/donante/cedente/alienante/....(Nome Cognome) dichiara al riguardo la conformità allo stato di fatto del suindicato cespite immobiliare dei dati catastali e

planimetria depositata in catasto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

- (provenienza)

Quanto alla provenienza, la parte venditrice/donante/cedente/alienante/...(Nome Cognome) rinvia all'atto per Notar di del rep. racc., reg.to a il al n., trascritto a il ai nn./....;

- (possesso)

Il possesso di fatto e di diritto cedono da, così come ogni effetto utile od oneroso/Il possesso giuridico e la materiale disponibilità vengono trasferiti a partire da;

- (prezzo)

Il prezzo convenuto tra le parti ed a me dichiarato è di euro (in cifre ed in lettere per disteso).

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 co. 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248), e successive modificazioni, ed ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 i componenti, in proprio e/o nella qualità, nel dichiararsi consapevoli delle conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000, dichiarano, ciascuno sotto la propria personale responsabilità che detto prezzo, come sopra convenuto, viene regolato, per espresso accordo delle parti, secondo le seguenti modalità: (indicazione modalità di pagamento conformi alla normativa antiriciclaggio);

- (urbanistica fabbricati)

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica e dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, la parte alienante, nel dichiararsi consapevole delle conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000, dichiara che la costruzione delle consistenze immobiliari in oggetto è iniziata in data antecedente al 1^a settembre 1967;

- (urbanistica terreni)

Ai sensi e per gli effetti delle vigenti norme in materia edilizia e urbanistica, la parte alienante esibisce il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di, in data

e dichiara al riguardo che non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici di detto Comune dalla riferita data di rilascio ad oggi.

Detto certificato si allega al presente sotto la lett. A)

- (incendio)

La parte alienante garantisce, ai sensi della Legge 353/2000, che il terreno in oggetto non è stato percorso dal fuoco e che pertanto non è soggetto ai vincoli di destinazione di cui alla riferita legge;

- (certificazione energetica)

Ai sensi dell'art. 6, comma 2-ter, del D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 la parte acquirente dichiara e da atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alla certificazione energetica degli edifici in relazione alla presente compravendita.

- (dichiarazione ai fini fiscali)

Ai fini fiscali le parti dichiarano:

di essere tra loro coniugati/che tra loro sussistono rapporti di parentela in linea retta essendo Tizio genitore, figlio, discendente, ascendente) di Caio/che non è a parlarsi dei rapporti di cui all'art. 26 del D.P.R. 26 Aprile 1986 n.131 essendo la parte acquirente una società/che non sussistono rapporti di parentela in linea retta o di coniugio.

- (mediazione)

I comparenti, in proprio e/o nella qualità, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 35 co. 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248), e successive modificazioni, ed ai sensi dell'articolo 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, nel dichiararsi consapevoli delle conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché delle sanzioni penali previste dall'articolo 76 del citato D.P.R. 445/2000, dichiarano, ciascuno sotto la propria personale responsabilità di non essersi avvalsi di mediatori per la conclusione dell'operazione immobiliare di cui al presente atto.

Nella divisione tutte le suestese dichiarazioni (in quanto non strettamente connesse ad uno schema sinallagmatico, come ad esempio, quella relativa al prezzo) e garanzie vengono rese reciprocamente da ciascuna delle parti. Sempre nella divisione altra clausola fondamentale appartenente al ramo secondario è quella relativa alla presenza o assenza di conguagli:

"Le parti si danno reciproco atto che le quote di fatto come assegnate corrispondono alle quote di diritto e che pertanto non si da luogo a conguagli/che il valore di quanto assegnato a Tizio supera di euro il valore della quota di diritto allo stesso spettante, e che, corrispondentemente, il valore di quanto assegnato a Caio è inferiore di euro al valore della quota di diritto allo stesso spettante. Allo scopo Tizio, contestualmente al presente atto, versa a Caio, che ritira accusa ricevuta e rilascia quietanza dichiarando di no aver più nulla a pretendere, la somma di euro

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 35 co. 22 del D.L. 4 luglio 2006 n. 223 (convertito dalla legge 4 agosto 2006 n. 248), e successive modificazioni, ed ai sensi dell'art.47 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445 i condividenti, in proprio e/o nella qualità, nel dichiararsi consapevoli delle conseguenze e responsabilità anche penali in caso di dichiarazioni mendaci, nonché delle sanzioni penali previste dall'art.76 del citato D.P.R. 445/2000, dichiarano, ciascuno sotto la propria personale responsabilità che detto conguaglio, come sopra convenuto, viene regolato, per espresso accordo delle parti, secondo le seguenti modalità: (indicazione modalità di pagamento conformi alla normativa antiriciclaggio);

Nel testamento pubblico le clausole secondarie hanno minore diffusione (nettamente maggiore è nei testamenti olografi); esempio tipico è dato dall'espressione "Revoco ogni mia precedente disposizione testamentaria" il cui inserimento da taluni è raccomandato perché elimina in radice ogni possibile conflitto tra più testamenti ma da talaltri sconsigliato perché non espressamente richiesto dalla traccia.

Nei verbali societari le menzioni secondarie riguardano, ad esempio, il parere favorevole dell'organo di controllo, la dichiarazione di sussistenza dei requisiti per l'operazione da parte dell'organo amministrativo, la ricapitolazione dell'assetto proprietario una volta eseguita una modifica del capitale, l'individuazione dei beni immobili o mobili registrati di appartenenza della società per i quali è necessaria o opportuna la voltura dell'intestazione catastale o la trascrizione del verbale nei registri immobiliari o mobiliari.

Quanto alla sezione delle clausole cd. di puro stile, essa è senza dubbio quella meno significativa e, dunque, ai fini concorsuali, quella meno in grado di incidere sulla

valutazione della commissione. Il valore di queste clausole è stato affievolito dalla Giurisprudenza sulla scorta della considerazione che la ripetizione standardizzata negli atti di pattuizioni e precisazioni generiche e sempre uguali a se stesse può essere indice più di una tecnica rogatoria del notaio che dell'incontro specifico sul punto della volontà delle parti; pensa, ad esempio, alla previsione, in una compravendita, che "l'immobile viene ceduto unitamente agli accessori, accessioni, pertinenze e comunioni": tale clausola è di stile perchè non fa altro, in una formula sintetica, che riprodurre la normativa codicistica, in nulla derogando o innovando; riprova è che, anche in assenza di tale pattuizione, l'immobile sarebbe stato ceduto comunque unitamente agli accessori (art. 1477 c.c.), accessioni (art. 934 c.c.), pertinenze (art. 818 c.c.) e comunioni (artt. 1100 e ss. c.c., art. 1117 c.c.).

Altre clausole di stile ricorrenti sono relative a:

- (garanzie)

La parte venditrice garantisce la piena proprietà, la legittima provenienza e la libera disponibilità dell'unità immobiliare in oggetto e che sulla medesima non gravano oneri, nè afficenze di iscrizioni e/o trascrizioni comunque pregiudizievoli.

Tutti i pesi di qualsiasi natura, anche fiscale, comunque gravanti fino ad oggi sull'unità immobiliare in oggetto, restano ad esclusivo carico della parte venditrice che si obbliga a soddisfarli direttamente ed immediatamente;

- (ipoteca legale; si precisa che tale clausola, benchè di stile in presenza del pagamento integrale del prezzo o di ogni altro corrispettivo, è essenziale nei contratti traslativo-costitutivi di diritti reali a titolo oneroso per evitare che il Dirigente dell'Agenzia del Territorio iscriva egualmente ipoteca)

La parte venditrice dispensa il Dirigente dell'Agenzia del Territorio Ufficio di Pubblicità Immobiliare di dall'iscrivere ipoteca legale, cui la medesima espressamente rinunzia, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo;

- (spese)

Spese e consequenziali del presente atto cedono a carico della parte

Tale presupposto di relativa influenza, ai fini del concorso, consente di trarre le seguenti conclusioni operative:

1) **Le clausole di stile non hanno un'intrinseco pregio;**

2) mancando un intrinseco pregio, **non possono influenzare segnatamente il voto della prova, nè in positivo, nè in negativo**

3) **una volta adottate**, mutuandole dagli atti del Notaio presso cui svolgi la pratica o da un formulario, **non cambiarle più!** Ogni sforzo per cercarne di migliori, per ricordarne più modelli diversi, è uno sforzo inutile, improduttivo di un reale beneficio.

Di qui l'assunto giurisprudenziale secondo cui il loro valore vincolante, se non suffragato dal complessivo tenore del documento, deve essere di volta in volta verificato dal giudice di merito.

Terzo ingrediente: l'elemento pratico

Il terzo elemento chiave del successo è l'elemento pratico. Qualcuno potrebbe pensare: "certo, la pratica presso un notaio è prevista dalla legge e, dunque, è chiaro che la vittoria del concorso passi anche per questa." Sbagliato! Quello di cui ora sto trattando è la capacità concreta, non solo teorica, di svolgere compiutamente la prova notarile. Questa capacità, ti assicuro, non è innata ma deve essere acquisita. Risolvere una traccia di concorso notarile significa analizzare il caso, individuare la corretta soluzione ai vari problemi, scrivere l'atto, la motivazione e la parte teorica, il tutto in otto ore. Credi sia facile? Pensi davvero che il semplice studio del diritto civile, anche per molte ore al giorno, protratto anche per diversi anni, sia talmente determinante da rendere secondario questo problema?

Uno degli errori più frequenti tra gli aspiranti notai è quello di ritenere l'esercizio pratico un aspetto marginale della preparazione. Sulla scorta di un ragionamento semplicistico, si ritiene che dovendo l'apprendimento per forza precedere la scritturazione, sino a che la preparazione non abbia raggiunto un livello adeguato non è da parlarsi di esercitarsi.

Questa impostazione di pensiero muove dal falso presupposto che sia vera l'equazione tra preparazione scientifica e elaborato concorsuale vincente. In realtà la preparazione del candidato è una pre-condizione affinché egli possa redigere un buon elaborato ma non offre alcuna garanzia che in sede di prova si riesca a sfruttarla. Una eccellente conoscenza del Diritto è, infatti, del tutto inutile se il concorrente non è in grado di gestire il tempo assegnato, distribuire lo sforzo tra le varie parti dell'elaborato, esprimere capacità di sintesi, ragionare sulle problematiche della traccia, scrivere con chiarezza ed in modo compiuto.

Redigere un elaborato concorsuale vincente è molto di più che accumulare nozioni. Essa è una vera e propria abilità, ma come tale, fortunatamente, può essere appresa e migliorata.

L'unico modo per farlo è esercitarsi. Così come un atleta, anche il più talentuoso e fisicamente dotato, deve allenarsi per vincere una gara, così anche l'aspirante notaio, anche il più brillante e preparato, deve esercitarsi.

Personalmente non ho mai creduto alla teoria sopra ricordata secondo cui prima di avere completato il programma è inutile scrivere su casi di concorso. Questa affermazione rappresenta solo un alibi per coloro che temono di doversi confrontare con la propria impreparazione: è facile ripetere a voce le nozioni giuridiche; difficile è metterle per iscritto.

In realtà prepararsi solo leggendo e ripetendo i testi piuttosto che anche scrivendo rimanda ad una logica di studio universitario già sperimentata, ed, in quanto tale, emotivamente meno ardua da affrontare. Lo sforzo di più anni sembra maggiormente supportabile se si limita ad uno studio teorico degli istituti giuridici: lo si è sostenuto all'Università per conseguire la laurea, lo si può ben sostenere per ottenere il sigillo notarile. Il problema è che a parità di sforzo non vi è parità di risultato: il successo all'esame universitario dipendeva esclusivamente dalla conoscenza che del testo aveva lo studente; il successo alle prove di concorso dipende, sì, dalla conoscenza teorica ma ancor più dalla capacità di renderla per iscritto, di applicarla per la risoluzione di casi concreti e di motivare sulla sua base le scelte adottate.

L'esercitazione non è semplicemente risolvere un caso notarile, o scrivere solo l'atto o solo la motivazione o solo la parte teorica. Una vera esercitazione è tutte queste cose insieme.

Molti pensano che esercitarsi significhi esaminare una traccia il lunedì, pensarci per uno-due giorni, leggere nel frattempo qualche testo, il mercoledì scrivere poco più di un appunto con cui si descrive nelle linee generali quale è l'istituto giuridico più idoneo a risolvere la problematica principale dedotta nella traccia, il giovedì accennare una motivazione limitandosi a descrivere le ragioni della scelta senza soffermarsi sulle possibili alternative, sui motivi per cui queste erano meno preferibili, e senza trattare delle questioni formali connesse alla redazione ed il venerdì, senza nemmeno aver provato a scrivere la parte teorica, recarsi alla scuola di notariato per ascoltare se la propria soluzione era corretta.

Agire così significa sprecare tempo prezioso per la preparazione; agire così significa preconstituirsì, con molta probabilità, la sconfitta.

L'allenamento è lo strumento più efficace per conquistare la vittoria al concorso notarile. Non importa quanto siano deludenti i primi risultati: scoprirai, probabilmente, di non sapere scrivere come credevi, di stancarti dopo poche ore; ti

sorprenderai come quello che sembrava chiaro ad esporlo a voce divenga contorto e ermetico a renderlo per iscritto.

E' successo a tutti; l'importante è cominciare ad allenarsi, a sottoporsi alla controprova della scrittura, sì da acquisire consapevolezza delle proprie difficoltà, focalizzare meglio gli istituti, distinguere quello che si è compreso da quello che si credeva aver compreso.

Nel linguaggio imprenditoriale si dice "l'azione precede la chiarezza". Non avere paura del tuo stesso giudizio o di quello degli altri: inizia ad esercitarti e poi si vedrà.

Tanto più ti eserciterai, tanto più affinerai la capacità di analisi della traccia; saprai individuare la giusta soluzione senza indecisioni; sarai in grado di scrivere con velocità e chiarezza.

Anche lo sciatore più bravo sa che una curva può costargli la gara e per questo prova e riprova la pista sino ad ottenere la migliore traiettoria possibile. Lo stesso vale per l'aspirante notaio, anche per il più talentuoso.

Compresane l'importanza, è utile ora definire più precisamente cosa si intende per "esercitazione".

In molti studi notarili, così come in molte scuole, viene assegnato al praticante un caso pratico e gli viene richiesto di redigere un atto con il quale risolvere le questioni giuridiche connesse. Ti sembra questa una buona esercitazione? NO, direi proprio di no.

L'elaborato notarile non è solo l'atto che stipulerebbe il notaio interessato di una problematica simile ma si compone anche di una parte teorica e di una motivazione.

Dirò di più: l'elaborato notarile non è la somma algebrica delle tre parti ma è l'insieme delle tre parti scritte nel tempo di otto ore continuative. Se anche, infatti, si pensasse di redigere tutte e tre le parti dell'elaborato ma in un tempo maggiore o comunque uguale ma distribuito tra più giorni, non si avrebbe lo stesso beneficio: una cosa è scrivere tutto in otto ore di fila, una cosa è scrivere tutto in otto giorni un'ora al giorno. Ricorrendo ad una metafora sportiva, ragionare diversamente sarebbe come ammettere che un maratoneta potrebbe efficacemente allenarsi percorrendo i 42 Km della specialità anziché in un giorno solo in quarantadue giorni per un Km al giorno.

Ciò che avviene a Roma deve essere replicato a casa; se al concorso l'elaborato deve essere scritto in otto ore consecutive, lo stesso deve farsi a casa. Non contano gli impegni, il livello di preparazione, l'attività lavorativa: questa è la regola e deve essere rispettata!

Più correttamente, infatti, l'aspirante notaio deve compiere non delle esercitazioni ma delle simulazioni, ossia deve sottoporsi alla stessa pressione, al medesimo stress e deve sottostare alle medesime difficoltà che incontrerebbe in sede di concorso.

Il concorso si vince a casa, non a Roma!

La simulazione implica che non si può leggere preventivamente la traccia, non si possono consultare testi proibiti al concorso, non si può concepire la soluzione in gruppo. La simulazione implica che una volta partito il tempo esso non può essere sospeso o interrotto, per nessuna ragione; il tempo per mangiare, per bere, per riposarsi, per le proprie esigenze fisiologiche viene decurtato dalle otto ore.

La memoria di lavoro

Se non sei ancora convinto dell'importanza dell'esercizio ovvero se hai compreso l'idea ma il tuo livello di condivisione non è tale da vincere la prepotente resistenza ad allenarti per iscritto ti suggerisco una riflessione finale che non lascia spazio ad incertezze.

In qualsiasi ambito della vita, politico, scientifico, sociale, professionale, artistico, sportivo, chi sono i soggetti più autorevoli, quelli da cui ti aspetteresti la soluzione migliore ad un problema, quelli che, per convinzione comune, sono i più capaci? Sono gli "esperti".

Tale qualifica, sempre a parer tuo, si consegue per discendenza di sangue, diritto divino, fortuna o per aver trascorso più tempo degli altri a studiare e praticare una determinata disciplina? La raffinatezza artistica si raggiunge attraverso l'esercizio, la competenza professionale attraverso l'esperienza, persino la conoscenza scientifica la si consegue con la sperimentazione. Gli esperti, dopo aver ripetuto più e più volte una determinata esperienza, sono in grado di individuare meglio di un principiante l'essenza di un problema e di fornirne più rapidamente la soluzione corretta. Un Karateka cintura nera è in grado di riconoscere immediatamente la prossima mossa dell'avversario osservando solo come questi si è posizionato; un musicista compositore che suona sin da bambino è capace di immaginare la sequenza di note più gradevoli per un dato giro armonico anche senza strumento; durante un dibattito un politico navigato prepara la sua replica ad un

oppositore prima ancora che abbia finito l'intervento perché ha sentito rivolgersi quelle critiche molte altre volte.

Gli esperti attraverso il loro esercizio creano una sorta di "memoria di lavoro"; così come un computer che si collega via internet ad un sito già visitato immediatamente visualizza la pagina, prima ancora che tutti i dati siano stati caricati, poiché sfrutta la sua memoria di lavoro rappresentata dai "files temporanei", così l'esperto di fronte ad un problema che ha già affrontato e risolto più volte è più veloce e bravo nel trovare la soluzione.

L'aspirante notaio che ripetutamente, costantemente e correttamente si esercita per iscritto acquista una "memoria di lavoro" che gli consente di scrivere anche con poche nozioni a disposizione, di individuare subito i problemi sottesi alla traccia, di scrivere le clausole in modo stilisticamente perfetto, e ciò perché lo ha già fatto, più e più volte; egli diventa un "esperto" di concorso.

Un aspirante notaio che si è esercitato, dinanzi, ad esempio, ad una traccia in cui si menziona che "uno dei soggetti scrive con difficoltà", "visualizza" immediatamente le "pagine" della memoria relative, e non solo le più banali come quelle sull'intervento dei testimoni o sulla menzione della causa che ostacola la sottoscrizione, ma anche quelle meno scontate sull'accertamento della capacità per il caso in cui la difficoltà dipenda da fattori psichici, sulla lettura obbligatoria degli allegati e così via; per questi non vi è la necessità di elaborare da capo tutto il processo di analisi del problema poiché è stato fatto già tante di quelle volte che la soluzione è direttamente disponibile da subito.

La memoria di lavoro consente di riconoscere la struttura tra le molte possibili senza test di controllo, permettendo di operare in modo più rapido e, dunque, attesi i tempi contingentati delle prove di concorso, più efficace.

Quarto ingrediente: l'elemento emotivo

Da studente ho seguito tanti corsi e letto molti libri specifici per la preparazione al concorso notarile, ma nessuno mai ha trattato dell'aspetto emotivo della preparazione stessa e della gestione delle prove nei giorni designati.

Non so spiegarmi il motivo di questa carenza ma di certo essa è responsabile di molti tra gli insuccessi dei candidati notai.

La sottovalutazione del ruolo delle emozioni è un errore imperdonabile: il desiderio di diventare notaio è solo lo stimolo iniziale ma senza un'adeguata motivazione durante il percorso il traguardo ti sembrerà sempre troppo lontano e fatalmente abbandonerai l'impresa.

Quanto detto non deve sembrare strano. In ogni settore dell'attività umana in cui al risultato si perviene attraverso un percorso di applicazione e sacrificio l'aspetto emotivo svolge un ruolo fondamentale. Pensa ad un atleta il quale, pur di migliorare la propria precedente performance, si allena sempre di più ignorando la stanchezza e sfidando la soglia del dolore; non è sufficiente la razionale consapevolezza della necessità di incrementare gli sforzi ma occorre essere animati dalla convinzione di riuscire a battere se stessi, avere una motivazione più forte del dolore fisico legato all'allenamento. Quante volte è capitato di sentire tessere le lodi di uno sportivo tecnicamente meno dotato ma che si è distinto nella competizione per il "cuore" con cui ha giocato e, allo stesso tempo, criticare il campione che ha affrontato la gara priva della giusta motivazione?

Lo stesso accade nell'ambito delle arti, della ricerca scientifica e dei progressi tecnologici: la letteratura è ricca di esempi di personaggi di indiscusso talento che non hanno saputo impegnarsi con costanza e determinazione nel loro campo, finendo per diventare "belle promesse non mantenute".

Il controllo delle emozioni è uno dei fattori predittivi del successo: averlo significa capitalizzare i propri sforzi, maturare in modo costante e progressivo risultati utili sino al raggiungimento del traguardo finale; mancare di esso o trascurarlo significa esporsi al rischio di vanificare il percorso già svolto o non essere in grado di portarlo a compimento. Ho conosciuto personalmente ragazzi che non hanno saputo resistere alla pressione emotiva di uno studio protratto per più anni, così come pure ragazzi giunti sino al giorno delle prove ma in uno stato di tale disequilibrio emozionale da rimanere paralizzati alla

dettatura delle tracce. Chi ha già vissuto l'esperienza del concorso sa di cosa sto parlando: sentire la notte prima delle prove aspiranti notai vicini di stanza nell'albergo ripetere teorie del diritto sino all'alba, vedere altri assumere tranquillanti da prescrizione medica per potere dormire, assistere alla fuga in lacrime di altri ancora cinque minuti dopo la dettatura della traccia il primo giorno urlando di non saperlo fare sono solo alcune delle scene a cui capita di assistere al concorso.

Credo che una parte di responsabilità di ciò è di quei notai e di quei docenti delle scuole di notariato che non affrontano adeguatamente la questione limitandosi ad un insegnamento ortodosso di tipo post-universitario.

Qualcuno potrebbe dire che "notaio bisogna nascerci", che "il carattere se uno non lo ha non se lo può dare" e che non si può colpevolizzare l'istituzione scolastica per le carenze emotive di taluni aspiranti notai. SBAGLIATO!

Per superare il concorso bisogna educare alla vittoria entrambi i lati del cervello, quello razionale e quello emotivo, acquisendo informazioni e tecnica per il primo, controllo e capacità di autodeterminazione per il secondo.

La vittoria al concorso notarile è un'abilità e, come tale, può essere appresa; essa è null'altro che un risultato già raggiunto da altri prima e quindi replicabile. Una volta compreso che la vittoria è un fatto possibile, il nostro cervello non reputerà inutili gli sforzi intrapresi e non sarà più disponibile ad arrendersi, fornendo al profilo scientifico della preparazione il necessario supporto psicologico per il suo costante incremento e miglior sfruttamento finale.

Studi scientifici hanno dimostrato che se l'uomo reputa una cosa impossibile, questa cosa non viene tentata in modo efficace; il fattore emotivo influisce sulla convinzione razionale al punto di condizionarne le sorti.

Famosa è la storia di Roger Bannister. Per moltissimi anni gli sportivi hanno creduto che fosse umanamente impossibile correre il miglio sotto i quattro minuti. Nel 1954 Roger Bannister ci riuscì. Intervistato, l'atleta dichiarò che il suo segreto era stato quello di abbandonare la convinzione limitante che non fosse possibile e si era allenato nella convinzione che ce l'avrebbe fatta.

Qualcuno potrebbe obiettare che Bannister era semplicemente un atleta più forte di quelli che lo avevano preceduto.

Non è così: mai, nella storia umana, un corridore era sceso sotto i quattro minuti, ma dopo che Bannister ci riuscì, dopo che con la sua impresa dimostrò che ciò era possibile, ben trentasette atleti nei successivi dodici mesi scesero addirittura sotto quel limite.

Se l'uomo si convince che una cosa si può fare, trova sempre il modo di farlo. Se un uomo vede che un altro c'è riuscito ha la prova provata che è possibile e mette in gioco tutte le sue abilità, senza riserve, per riuscirci.

Lo stesso accade per il concorso: pensa che prima di te già migliaia di studenti hanno affrontato e superato il concorso.

Personalmente ritengo che quello emotivo sia l'elemento più importante dei quattro (preparazione, tecnica, elemento pratico, elemento emotivo).

Sono altresì convinto che il controllo di tale elemento sia solo in parte dipendente da fattori innati o ambientali; in misura ragionevole, e comunque più che sufficiente per le esigenze del concorso notarile, il controllo emotivo si può acquisire e sviluppare. Acquisire il controllo significa impedire o ridurre ad un livello accettabile l'interferenza delle emozioni sia nel processo razionale di apprendimento che al momento delle prove; sviluppare il controllo significa giungere ad attrarre le emozioni tra gli elementi potenzianti sia della preparazione che della performance finale, sì che esse divengano una straordinaria leva per aumentare la resa degli altri fattori quali l'esercizio, la tecnica e la preparazione. L'elemento emotivo può assumere, dunque, la funzione di additivo, di doping buono, per generare la migliore prestazione concorsuale possibile.

La domanda è ora: "come si acquisisce e sviluppa il controllo emotivo?"

Chi non ha mai frequentato una palestra, un corso per imparare a suonare uno strumento musicale o seguito lezioni private di ripetizione in una materia scolastica? Forse non te ne sei reso conto ma in tutte queste situazioni, per condurti al risultato, sei stato educato non solo alla tecnica ma anche al controllo emotivo.

La metodologia degli insegnanti per farti vincere la stanchezza, per indurti a perseverare, per farti superare la sensazione di dolore legata allo sforzo è sempre la medesima: usare il linguaggio per condizionare il tuo cervello affinché la mente ed il corpo compiano uno sforzo ulteriore che altrimenti, senza questa spinta esterna, non avrebbero fatto. L'istruttore in palestra grida al culturista "ancora uno, ce la fai" riferendosi all'ennesimo sollevamento del bilanciere che sembra ormai pesantissimo, il maestro di musica sussurra "l'ultima volta e poi sarà perfetta" riferendosi all'esecuzione di una scala di note già

ripetuta da ore, l'insegnante di matematica invita l'allievo con un "risolvi l'ultima e non ci torniamo più sopra" riferendosi alla decima equazione di cui trovare la soluzione.

Essi, chi per un verso, chi per un altro, inducono il cervello in uno stato sensoriale alterato, dove quello che ai sensi sembra impossibile diventa possibile, dove la convinzione di non farcela più dettata dalle terminazioni nervose diventa certezza di farcela. Così agendo gli insegnanti ti portano oltre il limite segnato dalle tue emozioni, mostrando al cervello come detto limite poteva effettivamente essere superato; il traguardo così raggiunto diventa il nuovo limite da superare con il prossimo condizionamento linguistico.

Man mano che il miglioramento diventa tangibile ciascuno, mosso dal desiderio di incrementare il risultato anche in assenza dell'insegnante, inizia anche inconsapevolmente, ad utilizzare il linguaggio interno, inizia a parlare con se stesso per autocondizionarsi e superare così il limite segnato dalle emozioni.

Si comincia, dunque, ad acquistare il controllo emotivo, ossia attraverso il linguaggio interno si induce un'alterazione nella percezione degli eventi per una più consapevole gestione dei comportamenti, di modo da impedire che emozioni limitanti quali la stanchezza, il calo di concentrazione, la sfiducia nella bontà del risultato fungano da fattori depotenzianti, ed allo stesso tempo di modo da favorire emozioni performanti quali la motivazione, il desiderio e la convinzione in se stessi.

Lo stesso vale per la preparazione al concorso notarile. Per acquistare il controllo emotivo, riducendo l'impatto delle emozioni ostacolanti e favorendo quello delle emozioni incentivanti, si deve cominciare progressivamente un processo di autoeducazione del cervello alla sostenibilità dello sforzo, alla concreta possibilità della vittoria ed alla fiducia nei propri mezzi.

Quanto detto può essere spiegato anche in altro modo.

Il cervello impara da se stesso; ogni volta che la mente o il corpo compie una nuova attività o la ripete il cervello registra ciò che è accaduto creando una mappa sempre più precisa con cui orientarsi per il caso in cui tale attività si debba ripetere in futuro.

Ma vi è di più. Ogni volta che questa attività viene compiuta si crea una connessione neurologica con l'avvenimento, con le sensazioni che si è provato nel viverlo. Queste sensazioni vengono assimilate apparentemente in modo lineare, senza filtri ma non è così; il nostro umore preesistente, la soddisfazione o l'insoddisfazione del risultato, il tempo occorso per ottenerlo, problemi di altra natura che siamo chiamati a risolvere nella

contestualità ne condizionano la valutazione da parte del cervello, creandosi così una connessione neurologica più o meno forte, più o meno gradevole. La grande conquista della psicologia inglese e statunitense della seconda metà del secolo scorso è stata quella di riscontrare che noi stessi possiamo in modo consapevole influenzare parimenti la valutazione di queste sensazioni utilizzando il linguaggio interno. Quante volte ci è capitato di provare immediatamente un'emozione di rabbia o disapprovazione verso un evento che ci ha interessato e dopo qualche minuto ed un autorichiamo alla calma ed alla temperanza avere attenuato tale emozioni trovando giustificazioni al fatto o comunque ridimensionandone la portata? Non abbiamo fatto altro che esercitare un controllo consapevole delle emozioni cambiandone d'autorità la percezione attraverso il linguaggio interno.

Lo stesso può farsi per la preparazione al concorso notarile: **con l'uso del linguaggio interno si può indurre uno stato forzoso di esaltazione, di convinzione nel successo finale, di determinazione sì da realizzare un invisibile supporto allo studio ed all'esercizio per assicurarne costanza e qualità.**

Io credo molto nella forza delle parole e nella loro capacità di influenzare il nostro umore, le nostre scelte ed, in definitiva, il nostro comportamento.

Quelle che seguono sono alcune delle espressioni che ho sentito pronunciare durante il mio percorso di studi per il concorso e che mi sono appuntato per automotivarmi ed ispirarmi; quando mi sembrava che tutto fosse più grande di me, che coloro che mi circondavano erano dei candidati più promettenti di me, tornavo a leggere queste frasi, ritrovando motivazione e voglia di vincere:

1) **"Il perdente trova sempre una scusa, il vincente trova sempre una soluzione"**. Capii che le affermazioni ricorrenti sulle insuperabili difficoltà del concorso, sul notariato come una casta a cui è impossibile accedere, sul fallimento come ipotesi fisiologica, erano solo alibi messi in giro da chi non c'era riuscito o da chi aveva smesso di provarci per auto legittimare la propria sconfitta o la propria diserzione. E' ragionevole che si possa cambiare idea nella vita, che ci si accorga che diventare notaio non è più una propria priorità, ma non è accettabile che per non confessare questo a sè e a gli altri si imputi al concorso un'impossibilità che non ha.

2) **"Non lasciarsi mai impressionare dalla apparente bravura degli altri"**. Il concorso notarile, come detto, premia un'alchimia di fattori, di cui quello legato alla preparazione è forse il meno significativo. Innanzitutto un aspirante notaio che dimostri una conoscenza

approfondita su uno o più temi giuridici non è detto che abbia la medesima competenza su tutto il programma; inoltre padroneggiare la scienza del Diritto è poca cosa, ai fini del concorso, se non accompagnata da una buona capacità di riduzione per iscritto dei concetti e di applicazione della teoria al caso concreto. Tutto ciò solo per giungere alla conclusione che i bilanci si fanno sempre alla fine e che ognuno deve correre la propria gara senza curarsi degli altri, se non nella misura in cui la loro preparazione può essere di stimolo ad incrementare la propria.

3) *"L'inizio di un'abitudine è come un filo invisibile, ma ogni volta che ripetiamo l'azione rinforziamo quel filo, vi aggiungiamo un altro filamento finchè esso non diventa una grossa fune che ci lega definitivamente, pensiero e azione"* - Orison Sweet Marden -.

La preparazione al concorso notarile è costellata di attività poco seducenti: studio ininterrotto per la maggior parte del giorno protratto per anni, continue e reiterate esercitazioni scritte, svolgimento di un programma in continuo divenire, vuoi per le immancabili riforme legislative, vuoi per la pubblicazione di nuovi testi all'apparenza determinanti per la vittoria, vuoi per il formarsi di orientamenti giurisprudenziali spesso in contrasto con i precedenti, e, non ultimi, sacrifici personali ed economici non di poco conto.

Molti non si cimentano proprio in quest'avventura o abbandonano quasi subito perchè non riescono ad accettare l'idea di tutto questo. Non è che si possa dar loro torto ma, per quanto incredibile, la visione di tutte le difficoltà ora ricordare viene di molto addolcita se si cominciano da subito le attività di studio teorico e di esercitazione con continuità e metodo; man mano che esse vengono ripetute la connessione neuronale tra il cervello ed il comportamento si rafforza al punto di diventare naturale ed automatico, come salutare una persona che si incontra o pronunciare la parola "pronto" rispondendo al telefono.

4) *"Per avere un frutto buono devi sapere curare la piante"*.

Tutti gli aspiranti notai agognano la vittoria ma non tutti sono appieno consapevoli del percorso che necessariamente deve essere affrontato per raggiungerla.

Chi ha mai provato a coltivare una pianta da frutto sa benissimo che non basta acquistare il seme e piantarlo nella terra per ottenere il raccolto alla fine della stagione: la terra va pulita dalle erbacce, dissodata ed arata; il seme, dopo la semina, va innaffiato e concimato; la pianta giovane va protetta dalle gelate, dal sole e dai parassiti. Solo alla fine

di questo percorso di produzione, senza che nessun passaggio sia stato saltato, ci si può godere i frutti della propria pianta.

Al concorso notarile accade la stessa cosa. Per ottenere il sigillo non è sufficiente essere intelligenti, dotati e, a giudicare dai trascorsi, anche indubbiamente bravi: bisogna acquisire la capacità di gestire e dominare il tempo, di ricercare e selezionare le fonti più utili allo scopo finale, di individuare la scuola dal programma non più completo ma più efficace, di abbandonare i modelli di studio precedenti per adottare quello proprio del concorso notarile, di resistere alla pressione ambientale. Solo compiendo un percorso ordinato e costante, senza che nessun passaggio sia stato saltato, tali capacità saranno tue e la vittoria finale ne discenderà per conseguenza naturale.

Negli aspiranti notai si possono individuare tre livelli di pensiero:

1) "Voglio essere notaio". Il desiderio dell'immagine, di ciò che il notaio rappresenta in termini di prestigio sociale, di importanza nel mondo del lavoro, dei possibili risultati economici, è uno degli stimoli più comuni in coloro che si avvicinano al notariato. E' anche, tuttavia, il più effimero, perchè guarda alla situazione finale senza un'adeguata ponderazione del percorso che occorre per determinarla, quasi come se fosse il jackpot ad un gioco di lotteria dove non è richiesto altro che acquistare un biglietto ed aspettare l'estrazione;

2) "Scelgo di essere notaio". Tale livello è indice di un atteggiamento più consapevole, proprio dell'aspirante notaio che ha deciso di assumersi la responsabilità di una scelta univoca. Egli ha eliminato le alternative depotenzianti per concentrarsi solo sul concorso ma questo non è ancora sufficiente;

3) "Mi impegno, senza riserve, a diventare notaio". E' il livello del pensiero più convinto e determinato, che rivela preparazione al sacrificio, indifferenza alle inevitabili delusioni e motivazione ferrea. Sotto il profilo emotivo questo atteggiamento è predittivo del successo così come sotto il profilo pratico lo è una costante esercitazione.

5) "***Non conta solo essere bravo; conta anche saperlo dimostrare***".

La selezione al concorso notarile, come in molti altri, si basa su criteri feroci, secondo alcuni addirittura ingiusti. Il lavoro di anni si concentra in un elaborato di otto ore e solo su quello si decide se l'aspirante notaio è ammesso agli orali oppure no. Non conta da quanto tempo uno stia studiando, quanto corsi abbia seguito, quanti libri abbia letto, quante esercitazioni abbia svolto, o quanto intelligente, dotato o serio sia: conta solo "cosa" e "come" sia riuscito a scrivere in otto ore.

Questa è una lezione amara ma prima la si apprende e meglio è. All'Università la frequenza, l'impegno, le qualità personali, i crediti maturati durante la sessione concorrono a formare la votazione finale dell'esame; al concorso notarile no. Di qui l'importanza di abbandonare i modelli di studio precedenti e concentrarsi esclusivamente su quello proprio del concorso notarile, tutto imperniato su quello che si dimostra il giorno delle prove. Niente di più, niente di meno.

Corollario di questa impostazione è che ciò che conta è non solo essere bravi ma dimostrare di esserlo. Se per giudicare un allievo un docente universitario ha a disposizione tutti gli elementi sopra ricordati ed il tempo per valutarli, un commissario al concorso non ha nè gli uni nè l'altro: in una manciata di minuti egli deve potere capire se il candidato ha le caratteristiche per essere notaio e non ha altro mezzo che basarsi su quello che è stato scritto. La *dimostrazione del valore* finisce, inevitabilmente, per essere *valore*: si può criticare, non essere d'accordo, ma la selezione si fonda su questo metodo di valutazione e, a ben riflettere, non si può non convenire che esso è il migliore dei modi possibili per assicurare imparzialità di giudizio, parità di trattamento ed esiti relativamente rapidi. Prova ad immaginare cosa accadrebbe se un candidato potesse affrontare le prove di concorso partendo già con un punteggio base rappresentato dal giudizio dei propri docenti, ovvero dal numero delle esercitazioni svolte o da ulteriori titoli accademici posseduti oltre la laurea: la capacità di essere notaio nel senso di attitudine ad individuare e risolvere una questione giuridica anche seduta stante perderebbe la sua centralità ed il reclutamento finirebbe per non assicurare più quell'altissimo standard qualitativo che contraddistingue attualmente i vincitori di concorso.

Qualcuno più cinico e disincantato di me potrebbe affermare che al concorso conta, più che *dimostrare, apparire* di essere bravi.

Personalmente non credo a questa semplificazione.

Le commissioni di concorso sono mediamente formate da tecnici del Diritto di elevata caratura che non possono essere ingannati da qualche citazione altisonante o frase ad effetto. L'elaborato notarile, data la sua complessità, rivela immancabilmente se la costruzione è solida, se i passaggi logici sono pertinenti, se la problematica è stata colta sino in fondo. L'obiettivo che mi propongo con la Scuola non è di mostrare agli aspiranti notai tecniche e stratagemmi per conseguire una vittoria immeritata; la finalità vera del corso è quella di spiegare, senza reticenze, come impostare in modo vincente il percorso

di studio e come gestire in modo efficace le prove affinché insidie ed ostacoli che nulla hanno a che fare con la capacità di essere notaio non impediscano a candidati virtuosi di raggiungere il successo.

Ti suggerisco di tenere a mente e di andare a riguardare alla bisogna le frasi motivazionali su riportate ma anche di appuntarti su un tuo personale quaderno tutte le altre che ti dovesse capitare di sentire o leggere e che generano in te una sensazione di stimolo e supporto.

Buon lavoro!

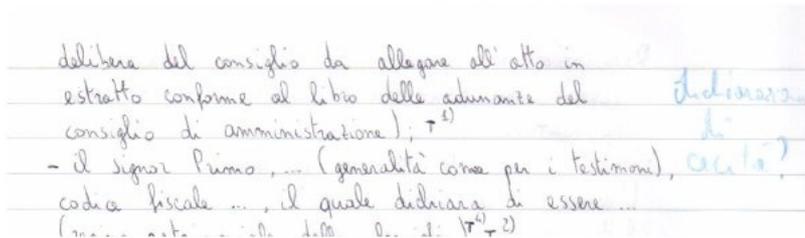
Fabrizio Corrente

PARTE II
LE SIMULAZIONI

COME ESERCITARSI

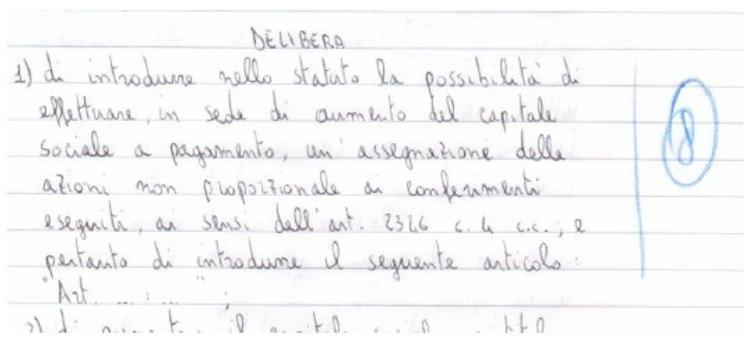
1. **Leggi la traccia solo quando hai deciso di cominciare l'esercitazione.** Se sei all'inizio dello studio o comunque non ti senti ancora pronto per una prova di tipo concorsuale, limitati a svolgere il livello 1 della traccia; se sei ad un livello più avanzato svolgi il livello 1 ed il livello 2 contemporaneamente (il secondo livello integra il primo rendendolo più difficoltoso). Nel momento in cui cominci la lettura deve partire il tempo che ti sei assegnato. Io ti consiglio di farlo in sette ore e non in otto: al concorso può capitare qualsiasi imprevisto ed allenarsi a svolgere la prova completa in minor tempo ti consentirà di non subire contraccolpi. **IMPORTANTE:** le ore devono essere continuative; il cronometro non può essere fermato per nessuna ragione o necessità.
2. **Giunta la quarta ora gira la pagina della traccia** e leggi "l'imprevisto", ossia affronta una ulteriore difficoltà che simula l'insorgenza di un ostacolo inatteso durante la prova di concorso. Questo tipo di allenamento ti abitua a mantenere la concentrazione qualsiasi cosa accada a Roma e a trattare con freddezza ogni eventuale complicazione si possa verificare rispetto alla soluzione originariamente immaginata.
3. **Terminato il tempo a disposizione chiudi il compito e passa all'autocorrezione.** Leggi con attenzione la motivazione, indi l'atto ed infine la parte teorica svolta dall'allievo della Scuola. Abbi cura di integrare l'elaborato con le correzioni che ho eseguito a margine. Talvolta troverai dei numeri cerchiati: in questo caso consulta la scheda sintetica delle soluzioni al punto indicato, verificando così se quanto scritto dal candidato era rispetto alla soluzione della scuola conforme, alternativo ma corretto, corretto ma incompleto oppure proprio errato. Consulta altresì la scheda di valutazione che fu da me compilata al momento della correzione del compito, per renderti conto così sulla singola clausola o specifico aspetto giuridico quale giudizio è stato ottenuto dal concorrente.

Esempio 1:



Nell'immagine che precede la notazione marginale “dichiarazione di cecità” seguita dal punto di domanda vuole richiamare l'attenzione del candidato sul fatto che il componente ha omesso di dichiarare di essere non vedente.

Esempio 2:



Nell'immagine che precede la notazione marginale “(8)” invita il candidato a consultare la scheda sintetica delle soluzioni (nel caso di specie la clausola redazionale è esente da correzioni ma è utile per il praticante avere presente quanto indicato al punto “(8)” della scheda per maggiore completezza):

“(8) Ai sensi del art. 2346 c.c. lo statuto deve recare la previsione dell'assegnazione non proporzionale. Occorre quindi dapprima deliberare la modifica dello statuto (cd. delibera a cascata). Non è mancato chi ha sottolineato come la previsione astratta statutaria, benchè richiesta dal Legislatore come condizione prodromica, è destinata a non sortire da sola alcun risultato rilevante atteso che occorrerà pur sempre nella singola delibera almeno il voto favorevole del o dei soci che sopportano il maggior sacrificio”.

Esempio 3:

all'atto in copia conforme sotto la lettera c.
Il signor Piro dichiaro che i dati catastali e
la planimetria sono conformi allo stato di fatto
dell'immobile in oggetto sulla base delle dispo-
sizioni vigenti in materia.
... (idem per il lastrico solare). **NO** (6)
Per il riferimento alle norme applicabili in materia.

Anche nell'immagine che precede la notazione marginale “(6)” invita il candidato a consultare la scheda sintetica delle soluzioni (nel caso di specie la clausola redazionale è, invece, errata e la spiegazione viene indicato al punto “(6)” della scheda):

(6) Il lastrico solare non è sottoposto agli obblighi di verifica e menzione di cui al D.L. 78/2010 (convertito in L.122/2010). Esso può anche essere accatastato ma tale adempimento risponde solo a finalità di identificazione; anche in tale caso non esiste planimetria (solo elaborato planimetrico) e non vi è attribuzione di rendita”.

- 4. Infine correggi il tuo compito (meglio se non personalmente ma con l'aiuto di un compagno di studi),** utilizzando la scheda di autovalutazione bianca (identica a quella utilizzata alla Scuola per la correzione dell'elaborato pubblicato), e leggendo gli altri punti della scheda di correzione non espressamente richiamati a margine dell'elaborato svolto dall'allievo della Scuola.

Simulazioni di atti INTER VIVOS

Diritto COMMERCIALE

I CASO

assegnato alla Scuola Nazionale di Notariato Concorsuale il 4 febbraio 2011

compito svolto da Paolo Divizia

LIVELLO 1

LA SOCIETA' OMEGA3 SRL, LEADER NEL SETTORE DELLA DISTRIBUZIONE DEL SALMONE SURGELATO, CON SEDE IN NAPOLI, E' POSSEDUTA DA PRIMO E SECONDO, PER IL 40% CIASCUNO, NONCHE' DA TERZO, QUARTO, SESTO E SETTIMO, IN QUOTE UGUALI TRA LORO. A SEGUITO DELLA INFORMATIZZAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA E DELLA CONSEGUENTE RIDUZIONE DI PERSONALE, MACCHINARI E COSTI GESTIONALI, IL CAPITALE SOCIALE DI EURO 500.000, I.V., E' DIVENUTO ORMAI ECCESSIVO RISPETTO ALLE ESIGENZE PRODUTTIVE; PER TALE RAGIONE L'AMMINISTRATORE UNICO TERZINO HA CONVOCATO PRESSO IL NOTAIO GENNARO ESPOSITO DI BELLINZAGO LOMBARDO, DOVE SI TROVA UNA PARTE DEI DEPOSITI AZIENDALI, L'ASSEMBLEA DELLA SOCIETA', AFFINCHE' LA STESSA DELIBERI DI RIDURRE IL CAPITALE AD EURO 119.000, SI' DA CONSENTIRE ANCHE LA SOPPRESSIONE DEL COLLEGIO SINDACALE.

TERZINO CONFIDA AL NOTAIO CHE LA MOTIVAZIONE ASSORBENTE E' RAPPRESENTATA DAL RISPARMIO DEI COSTI DELL'ORGANO DI CONTROLLO, DA SEMPRE GIUDICATI DAI SOCI TROPPO ALTI; EGLI VORREBBE, TUTTAVIA, NON DICHIARARE IN ASSEMBLEA TALE ULTERIORE RAGIONE DELLA RIDUZIONE PER NON FAR DISPIACERE I MEMBRI DEL COLLEGIO SINDACALE.

SESTO E' ASSENTE E HA FATTO SAPERE CHE SECONDO LUI LA CONVOCAZIONE E' ILLEGITTIMA PERCHE' PREVISTA IN UN LUOGO TROPPO LONTANO DALLA SEDE SOCIALE; TUTTI I PRESENTI, BENCHE' NON CONCORDI CON LA TESI SOSTENUTA DA SESTO, SI DICHIARANO DISPOSTI A RINVIARE L'ASSEMBLEA ED A TENERLA INNANZI AL NOTAIO CARLO ALBERTO BERGONZONI DI NAPOLI, SE NECESSARIO.

TERZINO NON HA REDATTO UNA SITUAZIONE PATRIMONIALE AD HOC, NE' TANTOMENO PREDISPOSTO UNA RELAZIONE.

PRIMO E SECONDO VORREBBERO ACCELERARE L'ADOZIONE DELLA DELIBERA SALTANDO LA FASE DELLA DISCUSSIONE PER LORO EVIDENTEMENTE INUTILE.

IL CANDIDATO, TENUTO CONTO INFINE CHE TERZINO NON HA PORTATO CON SE' LA SUA SMART CARD DI AMMINISTRATORE MA E' DISPOSTO AD ANDARE A PRENDERLA SE NECESSARIO, ASSUNTE LE VESTI DEL NOTAIO, SUL PRESUPPOSTO CHE TUTTI SI SIANO ADEGUATI AI SUOI SUGGERIMENTI, RICEVA IL VERBALE CON CUI SI ADOTTI LA RIDUZIONE, TRATTANDO IN PARTE TEORICA DELLA RIDUZIONE REALE DEL CAPITALE SOCIALE, DELLA DIFFERENZA TRA EFFICACIA ED ESEGUIBILITA' DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI E DEL RUOLO DEL NOTAIO VERBALIZZANTE.

LIVELLO 2

SI TENGA PRESENTE CHE:

- IL SOCIO SETTIMO CHIEDE DI INTERVENIRE PER ESPRIMERE LE RAGIONI DELLA SUA CONTRARIETA' ALLA PROPOSTA E SIGNIFICARE LE ALTRE RAGIONI DEL SUO DISSENSO ORMAI COSTANTE SULL'OPERATO DELL'ORGANO AMMINISTRATIVO, FACENDO ALTRESI' ESPRESSA RICHIESTA DI ALLEGARE AL VERBALE UN BREVE PROMEMORIA DALLO STESSO PREDISPOSTO IN CUI SONO RIASSUNTE LE RIFERITE ARGOMENTAZIONI

- QUARTO, PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASSEMBLEA E CONSEGUENTE VOTO, HA RILASCIATO DELEGA PER ATTO NOTARILE ALL'AMMINISTRATORE TERZINO; LO STESSO TUTTAVIA ABITA NELLE VICINANZE DELLO STUDIO DEL NOTAIO ED E' DISPONIBILE AD INTERVENIRE PERSONALMENTE

- TERZINO VUOLE CHE SIA PRESENTE ANCHE ZERO, COMMERCIALISTA, PERCHE' LO AIUTI NELLA SPIEGAZIONE DEI CONTI.

- TERZINO, PUR RIBADENDO L'OPPORTUNITA' DELLA RIDUZIONE, FA PRESENTE CHE ESISTE UNA PERDITA DI EURO 20.000;

- I SOCI VORREBBERO, SE POSSIBILE, CHE SI DEROGASSE ALL'ART. 2482 C.C., DI MODO CHE LA PARTE DI CAPITALE RIDUCENDOFOSSE INVIATA A RISERVA ANZICHE' DISTRIBUITA.

IMPREVISTO

IL NOTAIO NON E' SICURO DELL'IDENTITA' DI TERZINO E VUOLE AVVALERSI DI DUE FIDEFACENTI SCELTI TRA I SOGGETTI DI SEGUITO INDICATI:

UNO, MAGGIORENNE MA NON CONOSCIUTO DAL NOTAIO;

DUE, MAGGIORENNE CONOSCIUTO DAL NOTAIO MA FALLITO;

TRE, MAGGIORENNE CONOSCIUTA DAL NOTAIO MA INTERDETTA DAI PUBBLICI UFFICI;

QUATTRO, DICIOTTENNE STRANIERA RESIDENTE IN ITALIA E CONOSCIUTA MA NON ANCORA MAGGIORENNE PER LA SUA LEGGE NAZIONALE;

CINQUE, SORELLA DEL NOTAIO;

SEI, CONOSCIUTA DAL NOTAIO MA AFFETTA DA UNA MINORAZIONE AI SENSI CHE LE IMPEDISCE QUALSIASI PERCEZIONE DALL'ESTERNO

LA RELATIVA FORMALITA' DEVE ESSERE REDATTA IN POSTILLA DOPO LA CHIUSA.

NUMERO DI REPERTORIO...

NUMERO DI RACCOLTA...

VERBALE DI ASSEMBLEA

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno... del mese... dell'anno...

Alle ore... e minuti...

Presso la sede sociale della società in
Napoli, alla via..., numero...

(1)

Dimanzi a me Dr. Carlo Alberto Berganzoni,
Notaio in Napoli, iscritto al Ruolo dei
Notari dei Distretti Notarili Riuniti di Napoli,
Nola e Torre Annunziata, (1/1)

è presente:

- Terzino... (nome e cognome), nato a...,
il giorno..., domiciliato per la carica
presso la sede sociale, il quale internamente
al presente atto in veste di Amministratore
Unico, legale rappresentante e Presidente
dell'Assemblea dei soci della Società
"Omega 3" s.r.l., con sede in Napoli,
iscritta al Registro delle Imprese di
Napoli, in data..., numero..., coincidenti
con codice fiscale e partita IVA, numero
REA... e capitale sociale pari ad Euro
500.000,00 (cinquecentomila/00) intere-
mente sottoscritto e versato, in forza dei
poteri di legge e di statuto.

ambrosione
non
necessaria

Dell'identità personale, qualifiche e
poteri del comparente io Notaio sono
certo. (2/2)

Detto comparente mi dichiara che in
questo luogo ed a queste ore è stato

Convocata l'assemblea dei soci della
società "Omega 3" srl e pertanto mi richie-
de di redigere verbale dei lavori assen-
blari.

Adherendo a detta richiesta, io Notaio
do conto di pronto tepve:

" Assume la presidenza dell' Assemblea
il signor Terzino... (nome, cognome e
generalità sopra indicate), ai sensi
di legge e dell' articolo... del vigente
statuto.

Questi mi dichiara che l'assemblea dei
soci è stata convocata in presto luogo
ed in presto ore o mezzo di... (precisa
descrizione della modalità di convoca-
zione adottata), ai sensi dell' art...
del vigente statuto sociale.

Sono presenti in assemblea i signori
soci:

- Primo... (nome e cognome, generalità e
città di nascita italiana), titolare di una
parte di partecipazione pari al 40%
(quarante per cento) dell' intero capitale
sociale, per complessivi Euro 200.000,00
(duecento mila //00) di valore nominale;
- Secondo... (come sopra per Primo);
- Terzo... (nome, cognome e generalità
e città di nascita italiana), titolare di
una parte di partecipazione pari al
5% (cinque per cento) dell' intero capitale
sociale, per complessivi Euro 25.000,00

(foto scattate: una uguale)

(venticinque mila // 00) di valore nominale;
- Quarto... (come sopra per Terzo), presenti
in assemblea per delega conferita ai
teusi dell'art. 2479-bis del codice civile
e dell'art. ... del vigente statuto sociale
da Terzo, ... (descrizione della delega).
Detta delega è stata acquisita agli atti
sociali e preasamente...

- Sesto... (come sopra per Terzo);

- Settimo... (come sopra per Terzo).

È altresì presente:

- l'organo amministrativo, in persona di
Terzino, Amministratore Unico;

- il collegio sindacale al completo nelle
persone di ..., Presidente, e di ..., membri
effettivi;

con il consenso unanime di tutti i soci
presenti e dell'organo amministrativo e
di controllo, è ammesso a presenziare
ai lavori assembleari altresì il signor
Zero... (nome, cognome e generalità),
dotto commercialista.

A questo punto il Presidente,

- verifica la presenza dell'intero capitale
sociale;

- accetta l'identità e la legittimazione
dei presenti,

- dichiara l'assemblea valida mente
convocata, riunita e costituita, atta
ed idonea a discutere e deliberare
sulle seguenti:

(10)

ORDINE DEL GIORNO

- 1) approvazione situazione patrimoniale approvata;
- 2) riduzione nominale del capitale sociale ed eliminazione della registrata peralite di Euro 20.000,00 (ventimila //00);
- 3) riduzione reale del capitale sociale fino ad Euro 19.000,00 (centodiciannove mila //00) in misura proporzionale alle partecipazioni dei soci, mediante riterrizzazione e creazione di apposita riserva denominata "... " e precisamente...
- 4) adozione delibere accessorie e contepreziali.

Così esposto l'ordine del giorno, il Presidente cede ed ottiene dai soci il consenso ad una trattazione congrua dei differenti punti all'ordine del giorno.

Egli all'uso espone, altresì con l'aiuto di Zero, dottore commercialista, quanto segue:

A)

Come risulta da situazione patrimoniale approvata o... che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A", la società Omega 3 srl presenta un capitale sociale di Euro 500.000,00 (cinquecento mila //00), non vi sono riserve iscritte o bilancio ed è stata registrata una perdita di Euro 20.000,00 (ventimila //00)

... (sottoscrizioni: una riga)

redatta con i criteri fissati dalla legge per il bilancio di esercizio

b)

È intenzione della Società, rombaolok
ne le obbligate condizioni economiche,
quello di ridurre il capitale sociale ex
art. 2482 del codice civile mediante
riservazione, ossia appostando il valore
della riduzione in opposte riserve
denominato "..."

Il capitale, al netto delle perdite registrate,
sarà ridotto proporzionalmente sino ad
Euro 119.000,00 (cento di cinquemila) in
modo più avanti descritto, dal punto di
vista contabile, del signor zero.

Il livello del capitale sociale appare oggi
eccesivo rispetto alle esigenze produttive
e precisamente ... (ampia descrizione fatta
dell'organo amministrativo, senza menzione
re come voluto i profili di risparmio dei
costi del collegio sindacale)

c)

Il Presidente esplica altresì che al buon
esito dell'operazione il valore del capitale
sociale, pari ad Euro 119.000,00 (cento
di cinquemila //00), fa venir meno
l'obbligo di nomina del collegio sinda-
cale, difettando altresì ogni altro
preluppo legale di cui all'art. 2477
del codice civile.

Poiché manca nello statuto una previsione
di nomina facoltativa, il collegio
sindacale in carica, al buon esito dell'opera.

Non è
intenzione
della
Società
procedere
alla
prossima-
mente agli
un aumento di
capitale a
pagamento

12

zione, resterà in carica con pienezza dei poteri sino alla scadenza del triennio di mandato.

D)

tutti i soci presenti, con riferimento alla relazione di cui all'art. 2422-bis comma 2 del codice civile, merente all'operazione di riduzione nominale, hanno prestato consenso unanime alla rinuncia ai termini di deposito preventivo presso la sede sociale, accontentando che detta relazione sia esplicita contestualmente in assemblea da Terzino e da Zero, all'uso intervenuto.

E)

Il Presidente del Collegio Sindacale conferme la legittimità delle sopra indicate operazioni, oltre a precisare che non assistono fatti o modificazioni di rilievo od ogni emergenti dalle documentazione contabile. Ciò espato dal presidente, si pose alla fase di discussione assembleare fra i soci, ritenuta necessaria da tutti gli stessi, salvo primo e secondo.

Il presidente dichiara aperta la discussione e modera gli interventi; all'uso prende la parola il signor socio fettino il quale manifesta il proprio dissenso e le sue dichiarazioni,

... (sottoscrizioni: una riga)

nei limiti di quanto ritenuto pertinente
dell'ordine del giorno da me Notaio
sono riassunte come segue... (precisazio-
ni sul punto).

OK

Esaurita la fase di discussione, il
Presidente invita i soci a perfezionare le
operazioni di voto.

Viene quindi presentato dal Presidente
il seguente

PRIMO TESTO DI DELIBERA

"

•I•

- di approvare la situazione patrimoniale
aggiornata al...

•II•

- di ridurre nominalmente il capitale
sociale da Euro 500.000,00 (cinquecento
mila //00) ad Euro 480.000,00 (quattro
cento ottanta mila //00), per complessivi
Euro 20.000,00 (ventimila //00), con conse-
guente integrale assorbimento della registra-
re perdite di pari importo.

Il capitale sociale è ridotto ad Euro
480.000,00 (quattrocento ottomila //00) ed
è ripartito fra i soci come segue... (precisi-
zione per ogni socio).

•III•

di modificare conseguentemente l'articolo
... del vigente statuto sociale recante l'indica-
zione del capitale sociale e precisamente
"ART. ... (nuova formulazione dell'articolo
del capitale sociale ad Euro 480.000,00)".

L'Assemblea viene, dunque, invitata a votare il primo testo di delibera.

L'Assemblea con voto palese, per altate di meno, approva il primo testo di delibera con i seguenti risultati

FAVOREVOLI: Primo, Secondo, Terzo, Quarto e Quinto, pari al 95% (novecento cinque) del capitale sociale

ASTENUTI: nessuno

CONTRARI: fettissimo, con partecipazione pari al 5% (cinque per cento) del capitale sociale.

Il primo testo di delibera viene approvato dall'assemblea.

Il Presidente, richiamando l'attenzione dei soci a quanto esposto nella fase narrativa, propone quindi il successivo

" SECONDO TESTO DI DELIBERA

•I:

di ridurre il capitale sociale da Euro 480.000,00 (quattrocento ottanta //00) ad Euro 119.000,00 (cento diciannove mila //00), ai fini e per gli effetti dell'art. 2482 del codice civile, per complessivi Euro 361.000,00 (trecento sessantuno mila //00), in misura proporzionale alla quota di partecipazione posseduta da ciascun socio, mediante tecnica di riserva di seguito descritta, come altresì previsto dall'articolo del vigente statuto sociale.

... (Fotocopiazioni una riga)

In particolare, viene costituita una riserva all'uso denominata "...", per complessivi EURO 361.000,00 (trecento sessantamila/00) e così regolata:

- la riserva è indisponibile ed indistribubile sino al decorso del termine di opposizione per i creditori, ai sensi dell'art. 2482 comma 2 del codice civile;
- la riserva sarà pienamente disponibile al buon esito complessivo dell'operazione

• II:

- di modificare conseguentemente l'articolo del vigente statuto sociale recante l'indicazione del capitale in EURO 119.000,00 (cento diciannove mila //00) e precisamente "ART... (nuova formulazione)

• III:

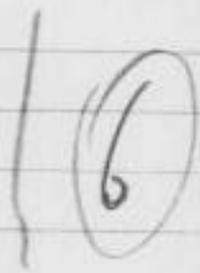
- di prendere atto che l'oggetto sociale resta invariato nello suo ampiezza ed è confermato nello suo attuale formulazione e precisamente...

• IV:

- di prendere atto che, subordinatamente al buon esito della riduzione, viene meno l'obbligo di nomina del collegio sindacale, il quale resta in carica con poteri invariati sino alla scadenza dell'attuale mandato.

• V:

- di delegare l'organo amministrativo per il compimento di ogni adempimento



Il bis

- presa d'atto dell'assenza dell'intenzione della società di procedere

prossimamente al documento a pagamento

12