

Università di Mainz  
in cotutela con Alma Mater Studiorum – Università di Bologna

**DOTTORATO DI RICERCA IN**

**Traduzione, interpretazione e interculturalità (Translation,  
Interpreting, Intercultural Studies)**

**Settore Concorsuale: 10/M1**

**Settore Scientifico Disciplinare: L-LIN/14**

**IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE  
DA UN PUNTO DI VISTA PRAGMATICO.  
MODELLO PER UN'ANALISI TESTUALE CONTRASTIVA  
SVILUPPATO SU CORPORA DA ITALIA, GERMANIA E AUSTRIA.**

**Presentata da: Sabrina Valente**

**Coordinatore Dottorato (Mainz)**

**Prof. Michael Schreiber**

**Supervisore (Mainz)**

**Prof. Michael Schreiber**

**Coordinatrice Dottorato (Bologna)**

**Prof.ssa Raffaella Baccolini**

**Supervisore (Bologna)**

**Prof.ssa Eva Wiesmann**

**Esame finale anno 2019**



Beati quanti comprendono che da te viene l'ordine, perché ogni atto dei tuoi servitori  
o realizza quanto richiede il presente o preannunzia quale sarà il futuro.

(Sant'Agostino, Le Confessioni)

L'accordo è fratello dell'affare.

(Tolstoj Lev, Guerra e pace)

## **Ringraziamenti**

Ringrazio di cuore il Professor Michael Schreiber e la Professoressa Eva Wiesmann per avermi dato fiducia e supporto, per aver seguito con pazienza lo sviluppo di questo lavoro, permettendomi di portarlo a termine.

Ringrazio di cuore i miei genitori, Silvia e Michele per l'amore, il sostegno continuo, le risate e per avermi sempre accolta nelle loro case.

Ringrazio di cuore Martina, Nicola, Roberta e Sergio per l'amicizia preziosa, l'aiuto e l'accoglienza.

Non per ultimo, un sentito grazie a tutti/e i/le colleghi/e e professionisti/e, di ogni categoria, che hanno supportato questo lavoro con il loro sapere, il loro aiuto e i loro consigli.



# INDICE

<b>LISTA DELLE ABBREVIAZIONI .....</b>	<b>I</b>
<b>1. INTRODUZIONE .....</b>	<b>1</b>
<b>2. QUADRO TEORICO A PARTIRE DAL CONCETTO DI PERFORMATIVITÀ .....</b>	<b>5</b>
2.1 Enunciati performativo-costitutivi	7
2.2 Conformità dell'atto a parametri istituzionali e contestuali	11
2.3 Regole costitutive e altri concetti di Searle adottati per questo studio	17
2.4 Ulteriori nozioni applicate al genere testuale qui in esame	21
<b>3. IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN RAPPORTO AGLI ALTRI TESTI GIURIDICI.....</b>	<b>29</b>
3.1 Criterio di classificazione: contesto d'uso e funzione primaria	30
3.2 Funzione e sotto-funzione comunicativa	32
3.3 Classificazione del contratto in base agli approcci di Busse e Mortara Garavelli	35
3.4 Classificazione del contratto in base all'approccio di Wiesmann	39
3.5 Struttura basilare del contratto di compravendita immobiliare	42
<b>4. DESCRIZIONE DEL CORPUS E DEL METODO DI ANALISI.....</b>	<b>51</b>
4.1 Corpus primario	51
4.2 Corpus secondario	58
4.3 Analisi macrostrutturale sul modello di Brinker	59
4.3.1 Livelli di analisi testuale	67
4.3.2 Concetto di "funzione del testo"	71
<b>5. MACROSTRUTTURA GIURIDICA, FUNZIONALE E TEMATICA .....</b>	<b>75</b>
5.1 Il contratto di compravendita immobiliare in Italia: macrostruttura giuridica	75
5.1.1 Protocollo	80
5.1.2 Dispositivo	84
5.1.3 Chiusa	90
5.1.4 Scritture private	94
5.2 Il contratto di compravendita immobiliare in Italia: macrostruttura funzionale	101
5.2.1 Criteri per l'assegnazione delle funzioni alle parti del contratto	103
5.2.2 Protocollo	113
5.2.2.1 Intestazione, intitolazione e altre indicazioni paratestuali .....	118
5.2.3 Dispositivo	121
5.2.3.1 Introduzione alla segmentazione funzionale del dispositivo .....	125
5.2.3.2 Grafici dei risultati complessivi.....	130
5.2.4 Chiusa	139
5.2.5 Autentica di firme	142
5.2.5.1 Intestazione, intitolazione e altre indicazioni paratestuali .....	144
5.2.5.2 Peso delle funzioni nell'autentica di firme.....	144
5.2.6 Analisi funzionale del protocollo degli atti pubblici e dell'apertura delle scritture private	145
5.2.6.1 Peso delle funzioni nel protocollo .....	146
5.2.6.2 Peso delle funzioni nell'apertura dell'atto .....	147
5.2.7 Considerazioni conclusive	148
5.3 Il contratto di compravendita immobiliare in Italia: struttura tematica basilare	150
5.3.1 Protocollo (atti pubblici)	151
5.3.2 Apertura dell'atto (scritture private)	152
5.3.3 Dispositivo	153
5.3.4 Chiusa	162
5.3.5 Autentica di firme	165
5.3.6 Considerazioni conclusive	166
5.4 Il contratto di compravendita immobiliare in Germania: macrostruttura giuridica	167
5.4.1 Urkundseingang	173
5.4.2 Corpo del contratto	179
5.4.3 Schlussvermerk	187

5.5 Il contratto di compravendita immobiliare in Germania: macrostruttura funzionale	189
5.5.1 Urkundseingang	190
5.5.1.1 Intitolazione e altre indicazioni paratestuali .....	193
5.5.1.2 Peso delle funzioni nell'Urkundseingang .....	194
5.5.2 Corpo del contratto	196
5.5.2.1 Peso delle funzioni nel corpo del contratto.....	203
5.5.2.2 Grafici dei risultati complessivi.....	210
5.5.3 Schlussvermerk	212
5.5.4 Considerazioni conclusive	213
5.6 Il contratto di compravendita immobiliare in Germania: struttura tematica basilare	215
5.6.1 Urkundseingang	217
5.6.2 Corpo del contratto	218
5.6.3 Schlussvermerk	223
5.6.4 Considerazioni conclusive	224
5.7 Il contratto di compravendita immobiliare in Austria: macrostruttura giuridica	225
5.7.1 Apertura dell'atto (scritture private in senso lato)	234
5.7.2 Apertura dell'atto (Notariatsakt)	237
5.7.3 Corpo del contratto	243
5.7.4 Beglaubigungsvermerk	255
5.7.5 Scritture private in senso stretto	257
5.7.6 Considerazioni conclusive	258
5.7.6.1 Confronto dei sistemi per la tenuta dei registri immobiliari di Italia, Germania e Austria.....	260
5.8 Il contratto di compravendita immobiliare in Austria: macrostruttura funzionale	265
5.8.1 Apertura dell'atto (scritture private in senso lato e in senso stretto, Notariatsakt)	267
5.8.1.1 Intitolazione e altre indicazioni paratestuali (scritture private in senso lato e in senso stretto) .....	268
5.8.1.2 Intitolazione e altre indicazioni paratestuali (Notariatsakt).....	271
5.8.1.3 Peso delle funzioni nell'apertura.....	273
5.8.2 Corpo del contratto (scritture private in senso lato e in senso stretto, Notariatsakt)	274
5.8.2.1 Peso delle funzioni nel corpo del contratto.....	283
5.8.2.3 Grafici dei risultati complessivi.....	298
5.8.3 Beglaubigungsvermerk (scritture private in senso lato e in senso stretto)	299
5.8.3.1 Intitolazione e altre indicazioni paratestuali .....	300
5.8.3.2 Peso delle funzioni nel Beglaubigungsvermerk .....	301
5.8.4 Considerazioni conclusive	302
5.9 Il contratto di compravendita immobiliare in Austria: struttura tematica basilare	303
5.9.1 Apertura dell'atto	304
5.9.2 Corpo del contratto	307
5.9.3 Beglaubigungsvermerk	311
5.9.4 Considerazioni conclusive	312
<b>6. CONFRONTO DEI RISULTATI PRINCIPALI.....</b>	<b>315</b>
6.1 Introduzione	315
6.2 Macrostruttura giuridica: punti principali	316
6.3 Macrostruttura funzionale: punti principali	329
6.4 Macrostruttura tematica: punti principali	339
6.5 Considerazioni conclusive	351
<b>7. PROPOSTA PER UN'ANALISI DELLE FORME VERBALI.....</b>	<b>353</b>
7.1 Precisazioni preliminari	353
7.2 Criterio di classificazione	354
7.3 Lettura dei dati esposti	355
7.4 Proposta di classificazione verbale	357
7.4.1 Realizzazione verbale sulla base di equivalenza funzionale, tematica e contenutistica	357
7.4.2 Realizzazione verbale sulla base di equivalenza tematica, contenutistica ma non funzionale	367
7.4.3 Realizzazione verbale sulla base di equivalenza funzionale, ma solo in parte tematica e contenutistica	375
7.4.4 Realizzazione verbale sulla base di equivalenza funzionale ma non tematica né contenutistica	383

7.5 Considerazioni conclusive	391
<b>8. CONCLUSIONE .....</b>	<b>393</b>
8.1 Riassunto	394
8.2 Zusammenfassung	395
<b>9. ALLEGATI ED ESEMPI.....</b>	<b>397</b>
Allegato 1: corpus italiano	397
1. Segmentazione funzionale dispositivo	397
1.1 Segmentazione dei singoli contratti (atti pubblici)	397
1.2 Segmentazione dei singoli contratti (scritture private)	409
1.3 Segmentazione dei singoli contratti (modelli)	415
2. Risultati complessivi e medie	417
2.1 Funzioni	417
2.2 Numero sotto-segmenti/parole	419
3. Grafici dei risultati complessivi	421
Allegato 2: corpus tedesco	423
1. Peso delle funzioni nel corpo del contratto	423
1.1 Segmentazione dei singoli contratti (contratti autentici)	423
1.2 Segmentazione dei singoli contratti (modelli)	435
2. Risultati complessivi e medie	438
2.1 Funzioni	438
2.2 Numero sotto-segmenti/parole	439
3. Grafici dei risultati complessivi	440
Allegato 3: corpus austriaco	442
1. Peso delle funzioni nel corpo del contratto	442
1.1 Segmentazione dei singoli contratti (scritture private in senso lato e Notariatsakt)	442
1.2 Segmentazione dei singoli contratti (scritture private in senso stretto)	452
1.3 Segmentazione dei singoli contratti (modelli)	456
2. Risultati complessivi e medie	459
2.1 Funzioni	459
2.2 Numero sotto-segmenti/parole	461
3. Grafici dei risultati complessivi	463
Esempio 1- Italia: contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica	465
Esempio 2 - Germania: contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica	469
Esempio 3 - Austria: contratto di compravendita immobiliare in forma di scrittura privata in senso lato	476
<b>10. BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>479</b>
10.1 Siti istituzionali e privati, banche dati	487
10.2 Dizionari ed enciclopedie	489





## LISTA DELLE ABBREVIAZIONI

*Sigle utilizzate per indicare leggi o codici*

ABGB:	Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (Austria)
BGB:	Bürgerliches Gesetzbuch (Germania)
BeurkG:	Beurkundungsgesetz (Germania)
c.c.:	Codice Civile (Italia)
c.p.p.	Codice di Procedura Penale (Italia)
DONot:	Dienstordnung für Notarinnen und Notare (Germania)
GBG:	Grundbuchgesetz (Austria)
GBO:	Grundbuchordnung (Germania)
GwG:	Geldwäschegesetz (Germania)
LN:	Legge Notarile (Italia)
L.T.:	Legge Tavolare (Alcune zone d'Italia; cfr. tabella 2, capitolo 5.7)
NotaktsG:	Notariatsaktgesetz (Austria)
NO:	Notariatsordnung (Austria)
ZPO:	Zivilprozessordnung (Germania)

*Sigle utilizzate per gli schemi e i grafici nelle parti relative alle macrostrutture funzionali e tematiche*

AL:	Terzo modello del corpus italiano, tratto dal formulario <i>Formulario degli atti notarili</i> (Avanzini, Iberati, Lovato: 2016)
App.:	Funzione appellativa
Bec:	Primo modello del corpus tedesco, tratto dal formulario <i>Beck'sches Formularbuch bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht</i> (Hoffmann-Becking/Rawert: 2013)
DF:	Segmento composto da uno o più sotto-segimenti/clausole rientranti nelle dichiarazioni fiscali
DF + S:	Segmento composto da uno o più sotto-segimenti/clausole misti, poiché contenenti sia delle dichiarazioni fiscali, sia delle dichiarazioni sulle spese dell'atto
Dic.:	Funzione dichiarativa
DL:	Segmento composto da uno o più sotto-segimenti/clausole rientranti nelle dichiarazioni da rendere per legge
DV:	Segmento composto da uno o più sotto-segimenti/clausole rientranti nelle dichiarazioni di volontà
DV + DL:	Segmento composto da uno o più sotto-segimenti/clausole misti, poiché contenenti sia delle dichiarazioni da rendere per legge, sia delle dichiarazioni di volontà, oppure delle disposizioni che si collocano a metà via tra le due
GEN:	Primo modello del corpus italiano, tratto dal manuale <i>La forma degli atti notarili. Tecniche redazionali degli atti inter vivos, mortis causa e societari</i> (Genghini: 2009)

IE:	Terzo modello del corpus austriaco, tratto dal formulario <i>Immobilienrecht in Europa. Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien</i> (Frank/Wachter: 2004)
Inf.:	Funzione informativa
NA:	Notariatsakt
Obb.:	Funzione obbligatoria
PET:	Secondo modello del corpus italiano, tratto dal formulario <i>Formulario notarile commentato</i> (Petrelli: 2011)
S:	Segmento composto da uno o più sotto-segimenti/clausole rientranti nelle dichiarazioni sulle spese dell'atto
SNF:	Secondo modello del corpus tedesco, tratto dal formulario <i>Formularbuch Vertragsrecht. Verträge, Musterschriftsätze</i> (Flohr/Schulte-Nölke: 2010)
SP:	Scrittura/e privata/e
Tot.:	Totale
VS:	Secondo modello del corpus austriaco, tratto dal formulario <i>Verträge des Sachenrechts. Schwerpunkt Immobilien</i> (Moser: 2016)
WEG:	Primo modello del corpus austriaco, tratto dal formulario <i>Musterverträge Wohnungseigentum. Mit WEG und BTVG im Anhang; Begründung, Erwerb &amp; Änderung; Erhaltung, Benützungsergung &amp; Verwaltung; Mieteigentum &amp; Eigentümergemeinschaft</i> (Behm, Lattenmayer e Reichl-Bischoff: 2011)
WN:	Terzo modello del corpus tedesco, tratto dal formulario <i>Würzburger Notarhandbuch</i> (Frenz/Hertel/Limmer/Mayer: 2012)

## 1. INTRODUZIONE

Il presente studio rappresenta un contributo all'analisi testuale contrastiva di testi specialistici. Il suo oggetto è un'analisi pragmatica e sincronica del contratto di compravendita immobiliare negli ordinamenti di Italia, Germania e Austria.

Il testo è qui considerato come un atto comunicativo legato a determinate convenzioni e volto ad assolvere a specifiche funzioni sociali (cfr. Brinker 2014: 16-19). In seno al sistema giuridico continentale, di cui fanno parte questi tre Paesi, i testi giuridici svolgono la funzione sociale di regolarizzazione e stabilizzazione delle interazioni nel mondo della vita (Krefeld 1989: 67), poiché attraverso di essi sono realizzati i più diversi atti giuridici, dalle norme fino ai singoli negozi.

La modalità di strutturazione del contratto di compravendita immobiliare rappresenta una convenzione stabilitasi nel rispettivo contesto (giuridico), alla cui base vi è la regola costitutiva di Searle (2009: 62-65) "X conta per Y nel contesto Ct". Conseguentemente, il testo di un contratto di compravendita immobiliare strutturato secondo precise convenzioni linguistico-testuali e provvisto di determinati contenuti (X) conta negli ordinamenti giuridici qui in esame (Ct) come la realizzazione di un atto giuridico, ovvero del negozio di compravendita immobiliare. Il fattore che differenzia questi ordinamenti è la modalità convenzionale di strutturare tale testo a livello della macro- e microstruttura.

Con questo studio, perciò, si persegue lo scopo di elaborare un modello grazie al quale evincere la struttura convenzionale, ai livelli macro- e (in parte) microstrutturale, del contratto di compravendita immobiliare in Italia, Germania e Austria, mettendola altresì in relazione con la funzione giuridica di questo atto. Così facendo, si possono evincere le convenzioni testuali che supportano la realizzazione di tale funzione e, dunque, l'attuazione del negozio di compravendita, nonché osservare l'interdipendenza tra i piani linguistico-testuale e giuridico. In secondo luogo, questo approccio pragmatico permetterà di osservare in che misura l'assetto testuale del contratto di compravendita immobiliare supporti la sua funzione giuridica (e sociale). Questo appare tanto più importante se si considera che la conformità di un testo giuridico alle norme di produzione e redazione fissate in un dato contesto, è garante del suo riconoscimento in quanto mezzo per realizzare una determinata funzione sociale e, con ciò, del suo poter essere portatore di effetti giuridici.

In questo approccio, tuttavia, non si partirà solamente dal carattere azionale ("Handlungscharakter", cfr. Nardi 2015: 20) del contratto di compravendita immobiliare per poi osservare il suo assetto linguistico-testuale, bensì il modello elaborato permetterà anche di

evincere le funzioni da un punto di vista linguistico che caratterizzano tale genere testuale. Questo varrà per tutte le parti del contratto e, in particolare, per quella che contiene le vere e proprie dichiarazioni contrattuali.

Non per ultimo, saranno elaborate delle strutture tematiche adattate a questo genere testuale nel suo complesso e alle singole parti di cui si compone, come si osserverà anche più sotto.

In tal modo, lo studio si svilupperà su tre piani, vale a dire quello giuridico-pragmatico, quello delle funzioni linguistiche e quello della progressione tematica. L'intreccio di questi tre piani è la base su cui si sviluppa l'efficacia del contratto e, per tale ragione, si presenterà un modello grazie al quale poterli analizzare singolarmente, nonché metterli in relazione tra loro.

Questo studio, perciò, rappresenterà un contributo alla linguistica testuale e giuridica contrastiva e potrà rivelarsi utile anche per la prassi di traduttori specializzati in ambito giuridico. Accanto a ciò, rispetto al genere testuale del contratto di compravendita immobiliare, saranno messe a confronto due lingue, ovvero l'italiano e il tedesco ed altresì quest'ultima con la sua variante austriaca.

La scelta di questo genere testuale e di questi tre ordinamenti è legata, tra le altre cose, a delle situazioni vissute in ambito traduttivo. Accade, infatti, che in Italia vengano acquistati degli immobili da parte di cittadini austriaci o tedeschi o, al contrario, che dei cittadini italiani ne acquistino in Austria o Germania. In tali casi, può essere richiesto l'aiuto di un traduttore, il quale per poter eventualmente rispondere ai dubbi degli acquirenti, deve conoscere il testo da un punto di vista linguistico, ma anche nelle sue funzioni e caratteristiche giuridiche.

Per questo, un metodo di analisi testuale che colga entrambi questi aspetti può rivelarsi utile anche rispetto ad altri generi testuali dell'ambito giuridico ed anche come base per un confronto tra le produzioni testuali di diversi ordinamenti giuridici.

In questo studio confluiscono diversi ambiti disciplinari e, in particolare, la linguistica e il diritto. Come afferma Mortara Garavelli (2001: 5-6), infatti, ai linguisti che analizzano testi dell'ambito giuridico "le incursioni nei campi che sono di pertinenza dei giuristi sono necessarie e obbligatorie", al fine di poter comprendere e selezionare i contenuti da rendere oggetto di analisi.

Esistono diversi contributi rispetto alle particolarità del linguaggio giuridico, alle produzioni testuali di questo dominio e al confronto in ottica contrastiva e traduttiva di questi ultimi, che saranno meglio osservati ai capitoli 2 e 3.

Al contrario, il genere testuale dei contratti in generale e del contratto di compravendita immobiliare in particolare è stato finora affrontato solo in parte da un punto di vista linguistico-

testuale (cfr. Scarpa 1997 e Hoffmann 1998). Per le lingue e i Paesi di riferimento per questo studio (in particolare Italia e Germania), tuttavia, Wiesmann (2009, 2012, 2013) ha fornito diversi contributi sul genere testuale del contratto di compravendita immobiliare in forma notarile, tra i quali rientra un suo recente studio in chiave diacronica e contrastiva (2018).

Unendo questi contributi, perciò, si è voluto, da un lato, analizzare questo genere testuale da un punto di vista sincronico e nelle sue possibili forme, ovvero di atto notarile e scrittura privata<sup>1</sup>; dall'altro, si sono volute approfondire alcune caratteristiche della sua parte più variabile, ossia quella contenente le diverse dichiarazioni contrattuali, spesso suddivise in clausole. Così facendo, si sono voluti approfondire ulteriori aspetti di ricerca tanto rispetto a questo genere testuale che ai Paesi e le lingue qui in esame.

Alla base di questo lavoro, inoltre, si colloca la teoria degli atti linguistici di Austin (1972), nonché alcune sue rielaborazioni, in particolare quella ad opera di Searle (1983, 2009), o, più, in generale, il filone della linguistica pragmatica. In seguito ad esso, sono stati sviluppati dei modelli di analisi testuale basati sulla struttura illocutoria del testo (cfr. Motsch 1987 e Brandt/Rosengren 1992). Il testo è visto qui come una sequenza di atti illocutori, ordinati secondo una precisa gerarchia. La funzione del testo è determinata dall'atto illocutorio principale, alla cui realizzazione concorrono degli atti illocutori sussidiari (cfr. Brinker 2000 (a): 171-172). L'analisi della struttura illocutoria di un determinato testo, di conseguenza, può contribuire alla comprensione e al miglioramento delle strategie utilizzate, nel suo contesto di produzione, per attuarlo con successo.

Nel caso del contratto di compravendita immobiliare, tuttavia, risulta difficile individuare alla sua base una gerarchia di atti illocutori, poiché è composto da parti relativamente indipendenti l'una dall'altra. Queste ultime sono unite dalla comune appartenenza al contratto in questione e, con ciò, al comune richiamo al negozio che si sta compiendo, tuttavia si presentano come delle unità dai contenuti e dalle funzioni del tutto o in parte differenti ed anche staccate le une dalle altre (Hoffmann 1998: 538). Per l'analisi della macro- e microstruttura del contratto di compravendita immobiliare, perciò, si è dovuti ricorrere ad un altro modello di analisi testuale che permettesse di mettere in relazione il suo carattere azionale con la sua struttura, al di là del concetto di struttura illocutoria. Il modello di analisi funzionale di Brinker (2014) si è rivelato a tal fine più adeguato, come si avrà modo di spiegare nel dettaglio nel capitolo 4. L'autore, infatti, partendo dalla funzione comunicativa e sociale rivestita dal testo in un dato contesto,

---

<sup>1</sup> La forma di scrittura privata per il contratto di compravendita immobiliare, tuttavia, è prevista solo negli ordinamenti di Italia e Austria.

osserva quali siano la struttura e i contenuti che lo caratterizzano, nonché la modalità con cui questi ultimi sono realizzati a livello grammaticale (cfr. Brinker 2014: 155).

Nel corso dell'analisi, però, è stato necessario modificare questo modello in tre punti. Il primo consiste nell'aver assegnato al contratto di compravendita immobiliare due funzioni linguistiche dominanti, vale a dire quella dichiarativa e quella obbligatoria, anziché solamente una. Il secondo, consiste nell'aver elaborato delle modalità basilari di sviluppo dei contenuti alternative rispetto a quelle proposte da Brinker, ovvero descrittiva, narrativa, esplicativa e argomentativa, e che si adattassero al genere testuale qui in esame. Infine, un'ultima modifica è stata fatta rispetto all'analisi del livello grammaticale (ossia microstrutturale), poiché essa non è stata fondata sul principio della coerenza grammaticale, bensì della funzione linguistica e dell'uso giuridico associato agli elementi analizzati, vale a dire le forme verbali. La coerenza pragmatica, ovvero il piano delle funzioni giuridiche e linguistiche che caratterizzano il negozio in questione e contribuiscono alla sua attuazione, è stato dunque il criterio di analisi del livello microstrutturale.

Prima di affrontare la parte di analisi, però, si sono definiti nel capitolo 3 i parametri che determinano il contratto di compravendita immobiliare, ad esempio l'ambito giuridico, gli emittenti e i destinatari, e che lo distinguono da altri testi giuridici, per poi inquadrarlo all'interno di questi ultimi.

Con questo approccio, ci si augura di aver elaborato un modello di analisi il più completo possibile che, partendo dal contesto di produzione e dalle peculiarità giuridiche del contratto di compravendita immobiliare, arrivasse a mostrare quale sia la modalità convenzionale nei tre ordinamenti qui in esame per realizzare la sua funzione sociale a livello testuale, evidenziando in tal modo la correlazione tra funzioni e assetto da un punto di vista linguistico e funzioni e contenuti da un punto di vista giuridico.

Ci si augura, inoltre, che tanto il modello elaborato per inquadrare il genere testuale qui in esame all'interno dei testi giuridici, nonché definire le sue coordinate intra- ed extratestuali, quanto le procedure di analisi proposte, possano rappresentare un'utile integrazione agli studi finora svolti nell'ambito della linguistica giuridica italo-tedesca e, soprattutto, uno spunto per ulteriori approfondimenti, nonché una metodologia da poter applicare ad altri testi del dominio giuridico.

## **2. QUADRO TEORICO A PARTIRE DAL CONCETTO DI PERFORMATIVITÀ**

Il presente studio parte dal presupposto che il genere testuale qui in esame rappresenti un caso nel quale la parola corrisponde all'azione (cfr. Austin 2012). Nel contratto di compravendita immobiliare la parola è veicolo di nuove costellazioni giuridiche. Più precisamente, la parola organizzata con le specifiche forme macro- e microstrutturali del contratto di compravendita immobiliare, attua le costellazioni giuridiche ad esso convenzionalmente attribuite.

Questa affermazione è basata sul concetto di performatività, il quale è stato oggetto di studio tanto delle scienze linguistiche quanto di quelle giuridiche e di filosofia del diritto. Alcune delle nozioni sviluppate da queste scienze sono state applicate per il presente studio e rappresentano le linee guida sulle quali esso si appoggia e che giustificano anche le scelte adottate per affrontare i capitoli di analisi. Questi ultimi hanno come scopo l'individuazione di un metodo di analisi testuale che riesca a mettere in luce il "connubio tra realizzazioni testuali ed esiti pragmatici" (Ondelli 2012: 21). Così facendo, si può evincere quali realizzazioni a livello di macro- e microstruttura siano veicolo di determinate funzioni e, viceversa, quali funzioni siano attribuibili a determinate realizzazioni a livello macro- e microstrutturale (cfr. Messina 2013: 53-92 che adotta un approccio simile per analizzare le caratteristiche del genere testuale della sentenza di ultimo grado).

A tale scopo concorrono le nozioni di cui sopra, poiché con esse si disporrà nel corso dell'analisi di una serie di principi-chiave per poter individuare nel materiale linguistico a livello della macro- e microstruttura il carattere performativo-costitutivo del contratto di compravendita immobiliare. Con tali nozioni, perciò, le scelte su questi due piani testuali troveranno una giustificazione pragmatica. E il carattere pragmatico, a sua volta, troverà delle corrispondenti realizzazioni linguistico-testuali. Questo è stato il principio che ha regolato la scelta delle nozioni attorno al concetto di performatività applicate al presente lavoro.

Tra queste, rientra per primo per l'appunto il concetto di "performatività", che appare tanto più rilevante per uno studio avente ad oggetto un testo giuridico quale il contratto, la cui macro- e microstruttura si caratterizzano per la presenza di enunciati performativi mediante i quali si instaurano nuove costellazioni giuridiche in termini di diritti, doveri e qualità giuridicamente rilevanti. Questi possono configurarsi, ad esempio, come i diritti e i doveri che insorgono a favore e a carico delle parti di un contratto e le qualità giuridiche a ciò connesse, ad esempio la qualità di proprietario di un immobile che può essere acquisita in seguito ad un contratto di compravendita. Tali enunciati, tuttavia, non riguardano esclusivamente il genere testuale del

contratto o i testi giuridici in generale, ma sono da ricondurre al ben noto e più ampio concetto di "performatività" coniato dal filosofo del linguaggio John L. Austin (1911-1960) nell'opera *How to do things with words*, che raccoglie dodici delle sue lezioni all'Università di Harvard. È in quest'opera che, in riferimento a determinati tipi di enunciati, viene introdotto l'aggettivo "performative" (in italiano tradotto con "performativo") derivante dal verbo "to perform" che significa "eseguire / compiere".

Il concetto di "performatività" è stato poi oggetto di ulteriori studi che in particolare hanno coinvolto le scienze della linguistica e del diritto. In ambito linguistico la teoria di Austin è stata oggetto di rielaborazioni e ampliamenti, ad esempio da parte di John R. Searle e Émile Benveniste, e la nozione di "performatività" è andata via via inserendosi nella più vasta teoria degli atti linguistici. In ambito giuridico il concetto di "performatività" ha trovato grande riscontro soprattutto in seno agli studi sulla filosofia del diritto e sul linguaggio giuridico, tuttavia l'attenzione è stata posta generalmente solo su alcuni aspetti del concetto di "performatività" esposto da Austin, tralasciando il discorso più ampio relativo alla teoria degli atti linguistici (Garzone 2008: 59-60 e Ondelli 2007: 26).

In base a questo concetto, la performatività è data quando l'enunciazione corrisponde all'attuazione di ciò che l'enunciato significa o, in altre parole, quando il fare coincide con il dire. Un enunciato performativo rappresenta perciò la realizzazione di un atto tramite la sua enunciazione. Non a caso, quindi, Benveniste (1994: 187-195) ha assunto per tale enunciato la denominazione di "enunciato esecutivo". Un esempio di ciò può essere attinto dall'enunciazione dell'enunciato "Io ti perdono", grazie alla quale l'enunciare corrisponde al compimento di ciò che l'enunciato significa.

È questo il concetto che fu descritto da Lessius<sup>2</sup>, in un passo nel quale egli esaminava gli atti della promessa e della donazione e del quale si riporta la parafrasi fornita da Conte (1994: 250):

La promessa [...] e la donazione [...] sono segni pratici [...], i quali attuano ciò che significano [...].

Infatti, chi dice "Ti prometto", o "Ti do", significa [...] non solo la sua intenzione (l'intenzione di dare), ma anche un atto e l'effetto dell'atto.

- (i) In primo luogo, promessa e donazione significano un atto [...], atto il quale consiste [...] proprio in queste parole [...] pronunciate con tale intenzione.
- (ii) In secondo luogo, promessa e donazione significano l'effetto [...] dell'atto. Effetto dell'atto sono un obbligo ed un diritto:
  - (ii.i) l'obbligazione [...], che nasce nell'autore della promessa, e
  - (ii.ii) il diritto [...], che nasce nel destinatario della promessa.

---

<sup>2</sup> Leonhardus Lessius (in fiammingo, Lenaert Leys) (1554-1623), la cui tesi, tratta dall'opera "De justitia et de jure" (1609), è citata e descritta in Conte (1994: 250).



La rilevanza di questo passo si dimostra nella sua capacità di rispondere a due domande fondamentali (Conte 1994: 250-251): Qual è il significato dell'enunciato (questione di semantica)? e in che cosa consiste l'atto che l'enunciato significa (questione di pragmatica)? A tali domande Lessius risponde affermando che gli enunciati "Ti prometto" o "Ti do", significano un atto, rispettivamente quello della promessa e della donazione. Tali atti, a loro volta, consistono nell'enunciazione dell'enunciato, ovvero delle parole "Ti prometto" o "Ti do". Da ciò consegue che gli enunciati "Ti prometto" o "Ti do" significano un atto e che questo atto (atto della promessa o della donazione) consiste nell'enunciazione del relativo enunciato ("Ti prometto" o "Ti do"). Appare importante sottolineare che il significato di cui si parla qui non è quello delle parole "promettere" o "donare" ma degli enunciati "Ti prometto" e "Ti do". Le parole sono in questo caso il tramite per l'attuazione degli atti. Il significato dell'enunciato, cioè, è l'atto in sé e questo si attua tramite l'enunciazione dell'enunciato, ossia tramite le parole. In tal modo si avvera ciò che Conte ha così descritto (1994: 248): ci sono "casi, nei quali il fare coincide con il dire (o meglio: con il dire di fare)".

## **2.1 ENUNCIATI PERFORMATIVO-COSTITUTIVI**

Da quanto finora esposto, si può dedurre che l'enunciato performativo o esecutivo non descrive o narra dei fatti, bensì è di per sé un atto. "L'enunciato è l'atto; chi lo pronuncia compie l'atto con il menzionarlo" (Benveniste 1994: 194).

A questa distinzione tra, in termini semplici, descrivere e attuare, se ne può affiancare un'altra concernente però l'ambito giuridico. In quest'ultimo, i tipi di discorso tradizionalmente riconosciuti sono il discorso assertivo (o descrittivo) e il discorso precettivo (o prescrittivo o imperativo), relativo cioè al dover essere. Ad essi si è aggiunto poi il discorso performativo ed altresì una sua particolare forma che si esplicita in enunciati detti "costitutivi". Tale tipo di enunciati performativi si distingue nel fatto che la loro enunciazione non solo attua ciò che essi significano, ma instaura contestualmente nuovi rapporti giuridici o modifica quelli esistenti, producendo un effetto definito in campo giuridico costitutivo (Garzone 2008: 60-61 e Ondelli 2007: 39-40). A titolo di esempio, si possono citare delle dichiarazioni rientranti in un atto di compravendita (1.1) oppure nella celebrazione di un matrimonio (1.2):

## **Figura 1: Esempi di enunciati performativo-costitutivi**

### **1.1**

I comparenti [...] convengono e stipulano quanto segue [...];

### **1.2**

Vi dichiaro marito e moglie.

In entrambi i casi le enunciazioni attuano sia il significato dell'enunciato, consistente negli enunciati retti dai verbi "convenire", "stipulare" e "dichiarare" sia l'effetto giuridico ad esso connesso, consistente ad esempio nell'acquisizione dello status di proprietario e di sposa o sposo.

Lo sviluppo di questo concetto di "performatività" in ambito giuridico si è rivelato molto utile anche per le scienze linguistiche, confermando così la funzione di supporto e integrazione reciproci che gli studi nei rispettivi settori possono assumere. Tale concetto si dimostra inoltre di grande rilievo anche per l'analisi testuale del contratto, poiché buona parte degli enunciati in esso presenti sono, in ragione della natura dell'atto, oltre che performativi, enunciati performativo-costitutivi.

È sulla base di tale forma di performatività che Conte (1994: 249) distingue tra performatività *athetica* e *thetica*. La performatività *athetica* indica un'enunciazione che attua ciò che l'enunciato significa, ovvero (solamente) un atto (2.1). La performatività *thetica*, invece, corrisponde alle enunciazioni che attuano non solo un atto, ma anche uno stato di cose (2.2).

## **Figura 2: Esempi di performatività *athetica* e *thetica***

### **2.1**

Ti ringrazio;

### **2.2**

L'interdetto ha il domicilio del tutore (art. 45 c.c.).

Gli enunciati giuridici costitutivi possiedono dunque una doppia forza operativa, motivata nel loro carattere *thetico* (Mortara Garavelli 2001: 62). A questa caratteristica se ne affianca un'altra che completa allo stesso tempo la descrizione del loro inquadramento formale. Prima di esporla è opportuno precisare, tuttavia, che il concetto di "enunciati costitutivi" è stato formulato all'interno della scienza giuridica e, per tale ragione, esso è stato finora principalmente applicato agli studi relativi alle realizzazioni testuali della lingua giuridica, con particolare attenzione al linguaggio normativo. Ciò appare tanto più importante per le specificazioni che seguiranno, poiché è in questo contesto che esse trovano applicazione.

Carcattera (1994: 227-228) compara gli enunciati performativi costitutivi con le norme costitutive o dispositive. Con queste ultime, gli enunciati costitutivi (o dispositivi) condividono una caratteristica centrale. Mentre i performativi ordinari attuano solo il significato della frase principale ma non il contenuto di un'eventuale proposizione subordinata (ad es., l'enunciazione dell'enunciato "Io prometto che domani ti pagherò il caffè", realizza solo il promettere ma non il contenuto della promessa), i performativi costitutivi attuano sia l'uno che l'altro. Lo stesso avviene con le norme costitutive, le quali possono essere interpretate come un enunciato performativo composto da una frase principale con un verbo dispositivo, quale "disporre" o "stabilire", seguita da una proposizione dipendente, nella quale appunto si dispongono determinate cose. Nel caso di norme giuridiche di tipo costitutivo, tali cose corrispondono all'effetto giuridico che esse sono volte a realizzare e la proposizione dipendente rappresenta ciò che in ambito giuridico si definisce "disposto". Tali norme potrebbero, perciò, essere lette secondo il seguente schema: "con la presente norma si dispone che..." (cfr. Carcattera 1994: 228 e Krefeld 1989: 67).

Le norme e gli enunciati costitutivi, realizzano tanto l'atto, rappresentato dal verbo dispositivo, quanto il contenuto di esso, rappresentato dalla proposizione dipendente. Sia la norma che l'enunciato attuano ciò in virtù del loro stesso porsi, ovvero dell'essere posta in vigore per la prima e dell'essere enunciato per il secondo (cfr. Carcattera 1994: 228).

Tuttavia, le norme giuridiche di questo tipo si presentano nei vari codici con una struttura formale differente da quella sopra descritta, come dimostra l'esempio 2.2. Ciò trova motivazione nel fatto che gli enunciativi performativi costitutivi si presentano spesso in forma ellittica, per cui il verbo dispositivo viene omissivo e si enuncia soltanto il disposto. L'enunciazione sottintende perciò la presenza del verbo dispositivo ("con la presente norma si dispone che..."), ma è costituita soltanto dal contenuto di quanto viene disposto, come si può osservare negli esempi 2.2 e 3.1 (cfr. Ondelli 2007: 48 e 58).

Questo è quanto avviene anche nei contratti di compravendita immobiliare del corpus italiano e, in parte, in quelli del corpus tedesco, poiché è presente un verbo dispositivo all'inizio del contratto, inserito nel prefisso performativo, che non viene ripetuto per ogni clausola.

Nel contratto, come anche nelle norme di tipo costitutivo, perciò, può essere presente un prefisso performativo, la cui performatività si trasmette alle proposizioni dipendenti. Tale prefisso fonda la soggettività di chi emana l'atto ed è di tipo thetico, cosicché tanto l'atto quanto il suo contenuto risultano attuati. Nel caso di un contratto, perciò, sia il prefisso performativo-thetico (atto performativo-costitutivo o performativo-dichiarativo secondo la terminologia di Searle (1983: 180-188)), quanto le clausole (proposizioni dipendenti e contenuto dell'atto)

risultano attuati. Questo avviene per il fenomeno che Garzone ha denominato "proprietà transitiva" degli enunciati thetici, per cui la performatività dell'enunciato thetico si trasmette transitivamente alle disposizioni in esso contenute (Garzone 2008: 66). Occorre sottolineare, tuttavia, che all'interno di un ordinamento giuridico le disposizioni contenute in un contratto hanno un valore e un campo di applicazione diversi rispetto alle norme giuridiche di tipo costitutivo. Tuttavia, il fenomeno della "proprietà transitiva" degli enunciati thetici accomuna i prefissi performativi di entrambi i generi testuali.

Accanto a ciò, appare opportuno precisare che non tutte le norme sono di tipo costitutivo-dispositivo. Ci sono norme, infatti, che anziché instaurare uno stato di cose, prescrivono un determinato comportamento. Le norme prescrittive hanno uno o più destinatari, poiché sollecitano un determinato comportamento da parte di qualcuno e, poiché tale sollecitazione può essere disattesa, sussiste la possibilità che esse non siano rispettate. Le norme costitutive, invece, non hanno dei veri e propri destinatari ma instaurano "effetti di natura ideale" e prettamente giuridica (Carcattera 1994: 225) e, per tale ragione, ma anche e soprattutto poiché si attuano con il loro stesso porsi, non sussiste la possibilità che esse siano disattese o violate (cfr. Carcattera 1994: 225 e Garavelli 2001: 110).

Per comprendere meglio questa distinzione, si possono osservare i seguenti esempi:

### **Figura 3: Esempi di norma costitutiva e prescrittiva**

#### **3.1**

Il minore ha il domicilio nel luogo di residenza della famiglia o quello del tutore [...] (art. 45 c.c.);

#### **3.2**

Il domicilio dichiarato, il domicilio eletto e ogni loro mutamento sono comunicati dall'imputato all'autorità [...] (art. 162 c.p.p.).

Nel primo caso, la norma pone in essere uno stato di cose, che è il suo contenuto e il suo effetto, per il solo fatto di essere messa in vigore. Non prescrive, cioè, un comportamento da tenere, ma instaura uno stato di cose giuridicamente rilevante, attribuendo al minore un determinato domicilio. Nel secondo caso, invece, la norma prescrive un comportamento, parafrasabile in termini di "dovere", che deve essere messo in atto in seguito alla prescrizione (Mortara Garavelli 2001: 60). Il presente indicativo "sono comunicati", infatti, potrebbe essere parafrasato con "devono essere comunicati". Ciò trova conferma nell'articolo 161 c.p.p. in cui si afferma. "[...] nella sua qualità di persona sottoposta alle indagini o di imputato, ha l'obbligo di comunicare ogni mutamento del domicilio dichiarato o eletto [...]". La differenza che

intercorre qui riguarda, perciò, il piano dell'"essere" e quello del "dover essere", a cui si collega la differenziazione tra "Sollens- und Seinsnormen" di Rùthers (2008: 62-63)<sup>3</sup>.

Infine, appare interessante citare anche l'osservazione di Ondelli (2007: 49), rispetto al fatto che, da un punto di vista linguistico, la distinzione tra enunciato thetico-costitutivo e prescrittivo non è sempre univoca. Egli apporta, a tal proposito, l'enunciato "gli assassini sono puniti con la reclusione", che da un punto di vista grammaticale e superficiale si presenta identico all'articolo 45 c.c. Tuttavia, l'indicativo di questo enunciato non ha la forza thetica di quello dell'articolo 45 c.c. Mentre quest'ultimo attua in maniera immediata uno stato di cose, l'enunciato "gli assassini sono puniti con la reclusione" riguarda la possibilità o il dovere di realizzare tale stato di cose (Ondelli 2007: 49). Ciò è probabilmente dovuto al fatto che mentre l'art. 45 c.c. riguarda uno stato che si può attuare da subito, alla nascita del minore, l'enunciato di cui sopra, ha bisogno di una procedura di condanna dell'imputato prima che possa espletarsi. Essendoci di mezzo una procedura da seguire, perciò, l'effetto thetico non è immediato, come avviene invece nel caso dell'art. 45 c.c.

Nei capitoli di analisi dei tre corpora, in ogni caso, la distinzione tra enunciati costitutivi e prescrittivi ritornerà utile, poiché talvolta degli enunciati pragmaticamente non espliciti dovranno essere interpretati nell'uno o l'altro modo, sulla base di fattori intra- ed extratestuali.

## **2.2 CONFORMITÀ DELL'ATTO A PARAMETRI ISTITUZIONALI E CONTESTUALI**

È in questo senso che Benveniste (1994: 187-195) inquadra gli enunciati performativi come atti di autorità. Egli amplia la teoria di Austin ed introduce una categoria di performativi corrispondente a quella descritta poc'anzi. Tali enunciati si compongono di un verbo dichiarativo-ingiuntivo alla prima persona del presente indicativo seguito da un dictum, che è una disposizione posta in essere da un'autorità competente, similmente al disposto (1.1). Questa forma può anche presentare delle varianti (cfr. Garzone 2008: 63-64), quali ad esempio una costruzione con il verbo dichiarativo-ingiuntivo seguito da un complemento diretto (1.2), un enunciato presentante solo il dictum (1.3), oppure un enunciato in cui il dictum è preceduto da una forma impersonale o alla terza persona (1.4):

---

<sup>3</sup> Vi sono, tuttavia, anche altri tipi di norme, oltre a quelle qui menzionate, alle quali si è fatto cenno poiché riguardano in parte degli aspetti che saranno trattati anche nei capitoli di analisi. Per una trattazione più ampia a tal proposito si rinvia a Rùthers (2008: 61 ss.).

### **Figura 1: Esempi di enunciati performativo-costitutivi**

#### **1.1**

Ordino che tutti i prigionieri siano liberati;

#### **1.2**

Ordino la liberazione di tutti i prigionieri;

#### **1.3**

Tutti i prigionieri sono liberi;

#### **1.4**

È stato deciso che/ Il Presidente decreta che tutti i prigionieri sono liberi.

Ciò che accomuna tutte queste varianti è la presenza di un'autorità che ha la facoltà di porre in essere il dictum, realizzando così il contenuto della preposizione subordinata e, indirettamente, del verbo dichiarativo-ingiuntivo della principale. Tale autorità può essere dedotta da un preambolo presente nel testo di legge (2.1), oppure da altri riferimenti formali come la firma o la denominazione di chi ha emesso l'atto (2.2).

### **Figura 2: Esempi di indicazione dell'autorità emanante l'atto**

#### **2.1**

Il sottoscritto ufficiale dello Stato Civile, certifica che dal registro degli atti di nascita dell'anno ...risulta che ... (preambolo di un atto di nascita emesso in Italia);

#### **2.2**

E richiesto io notaio ricevo il presente atto [...] (chiusa di un contratto in forma pubblica del corpus italiano).

La presenza di un'autorità che in determinate circostanze abbia la facoltà di attuare l'atto e il suo contenuto è un elemento importante sotto più punti di vista. Innanzitutto, un enunciato performativo può essere tale solo se viene riconosciuto come atto. Più precisamente, uno degli ambiti nel quale ciò può avvenire è quello degli atti di autorità aventi, in quanto tali, le rispettive conseguenze giuridiche. Solo l'occorrenza simultanea delle circostanze e delle persone autorizzate e riconosciute per un preciso scopo può dare origine all'attuazione di un determinato atto e del suo effetto. Benveniste (1994: 193) riporta l'esempio "la seduta è aperta" che può risultare come atto d'autorità e, dunque, come enunciato performativo, solo se pronunciato nelle circostanze (temporali, spaziali, culturali) in grado di renderlo tale. Se invece ciò non avviene, l'enunciato assume tutt'altro valore; ad esempio se venisse pronunciato durante una conversazione tra amici, potrebbe rappresentare una forma di ironia.

Un altro contesto nel quale un enunciato performativo può prodursi è quello degli enunciati di obbligazione, con i quali la persona che li enuncia si assume un impegno. Essi possono essere

introdotti da "Giuro...", "Prometto...", oppure nel caso di scritture private "Le parti convengono...". Anche in questi casi, tuttavia, "l'enunciato esecutivo non ha realtà se non quando sia autenticato come atto" (Benveniste 1994: 192), ovvero se sussistono le circostanze adatte all'attuazione dell'enunciato secondo le modalità convenzionalmente previste. Una promessa fatta per gioco o palesemente non sincera, ad esempio, non potrà né attuare l'atto (la promessa) né il suo contenuto (ciò che si promette).

Come fa notare Olivercrona (1994: 173), l'attuazione degli enunciati giuridici costitutivi e del loro effetto dipende dalla compresenza di determinati fattori, ovvero "l'incarico' a una persona di compiere un atto", "una cerimonia, intesa ad attirare l'attenzione su tale atto ed a sollecitare i sentimenti degli astanti" e "un enunciato costitutivo, che è la vera essenza dell'atto".

L'effetto dell'atto è di natura psicologica, perché rappresenta la reazione che è venuta a stabilirsi all'interno di un gruppo sociale per rispondere ad esso. Affinché tale effetto psicologico si produca, sono necessarie determinate forme e circostanze, quali possono essere le dichiarazioni e la cerimonia usuali per la celebrazione di un matrimonio. L'osservanza di tali usi "adempie ad una funzione sociale che si ritiene utile" (Olivercrona 1994: 174). In particolare, la possibilità di attuare un enunciato costitutivo, attraverso delle forme riconosciute e adatte a ciò in un tempo e una cultura specifici, costituisce uno "strumento di controllo e interazione sociale" (Olivercrona 1994: 176 e Krefeld 1989: 67) e per tale ragione essa è connessa tanto agli usi sociali quanto al diritto.

L'enunciato costitutivo si attua, dunque, solo se induce una reazione generalmente riconosciuta, la quale a sua volta è possibile solo se si rispettano usi sociali stabiliti e usuali.

Gli enunciati costitutivi, ad esempio quelli pronunciati durante una cerimonia nuziale, se non vengono prodotti dalla persona avente questo particolare incarico e nelle circostanze appropriate e a tal fine predisposte, se non hanno nessuna connessione con il diritto e con gli usi sociali, sono considerati giochi di parole senza senso. Tali inosservanze, perciò, provocherebbero una reazione non usuale da parte della gente, la quale non riconoscerebbe o disattenderebbe l'atto (Olivercrona 1994: 174-176). L'effetto psicologico non si produce dunque da sé, ma in seguito all'attribuzione di una natura convenzionale o istituzionale all'enunciato in questione.

Questa capacità degli enunciati performativi thetici o costitutivi di creare nuove realtà (per lo più giuridiche), ha fatto sì che molti autori li abbiano associati al linguaggio della magia, il quale di null'altro ha bisogno per realizzarsi, se non di circostanze e requisiti particolari, quali potrebbero essere delle cerimonie o delle formule speciali. Olivercrona (1994: 170-172) parla appunto di enunciati rientranti nella categoria del magico, poiché in grado di creare effetti

invisibili e non fisici mediante l'enunciazione di parole. Questa magia è secondo l'autore a fondamento del linguaggio giuridico, dalle origini ai giorni nostri. Tale uso "magico" del linguaggio giuridico si è poi via via convenzionalizzato ed ha assunto nelle varie epoche diverse forme di "ritualità", accettate e condivise per il compimento di determinati atti<sup>4</sup>.

Come ricorda Ondelli (2007: 48), resta il fatto, tuttavia, che tale forza thetica discende e dipende dal sistema istituzionale (e culturale) in cui si inserisce l'enunciato. La conformità a determinati parametri istituzionali e culturali non è, però, la sola prerogativa. C'è bisogno altresì di un elemento in precedenza citato, ovvero di una persona autorizzata a porre in essere l'atto.

A tale persona si collega il concetto di "fondazione della soggettività" che Garzone (2008: 65-68) delinea, partendo da una tesi elaborata da Benveniste rispetto alle forme verbali ammissibili per l'espressione della performatività. Secondo tale tesi, il problema principale nel definire il valore performativo non sarebbe da ricercare nelle forme grammaticali in sé, ma nella necessità di fondare nel discorso la soggettività di chi emana l'enunciato, considerato che "la situazione di discorso che contiene il verbo pone l'atto mentre fonda il soggetto" (Benveniste, citato in Garzone 2008: 65). Per questo, affinché si compia un enunciato performativo è necessario che avvenga la fondazione della soggettività, ovvero che ci sia la presenza della persona enunciante che, nel caso di enunciati giuridici, coincide con l'autorità competente. Tale fondazione può avvenire, ad esempio, in un enunciato formato da un verbo dichiarativo seguito da un dictum, nel quale la forma verbale dichiarativa rappresenta l'elemento fondante la soggettività di chi emana l'enunciato. La soggettività può, tuttavia, essere fondata anche in virtù di altri fattori, come grazie alla firma di chi ha prodotto l'atto, oppure l'appartenenza dell'enunciato o del testo ad un preciso quadro istituzionale. È questo, quindi, un altro degli aspetti che motiva l'importanza della presenza di una persona (e/o di un quadro istituzionale o convenzionale) autorizzati a porre in essere l'atto e il suo contenuto. A ciò, inoltre, si collega anche il fenomeno in precedenza accennato degli enunciati performativi in forma ellittica (cfr. esempio 1.3).

Garzone amplia la spiegazione di questo fenomeno (2008: 66-67), facendo riferimento alle formule in apertura dei testi giuridici che fondano la soggettività di chi emana l'enunciato (ad es., i preamboli), denominate "prefisso performativo" o "radicale-P"<sup>5</sup>. L'autrice sostiene che la loro performatività si trasmette anche alle proposizioni che le seguono (ad es., alle clausole nel caso di un contratto), dando vita ad un fenomeno che l'autrice definisce "proprietà transitiva"

---

<sup>4</sup> A ciò si collega l'affermazione di Torrente/Anelli/Granelli/Schlesinger (2009: 194) rispetto alla capacità di determinati atti giuridici di produrre effetti giuridici: "La giuridicità di un fatto [...] non dipende mai da caratteristiche intrinseche di quell'avvenimento, bensì soltanto dalla circostanza estrinseca che da quell'evento derivi, in forza di una norma giuridica che lo disponga, un effetto giuridico".

<sup>5</sup> Garzone (2008: 66) trae queste espressioni da Stephen Levinson (*performative prefix*) e da Mats Furberg (*P-radical*).



degli enunciati thetici. La soggettività da cui deriva la natura performativa dell'enunciato viene dunque fondata nell'enunciato iniziale (sia esso formula o preambolo) e vale per le proposizioni ad esso subordinate e/o per l'intero testo, senza che sia necessario ripeterlo all'inizio di ogni proposizione.

"Anche nel caso in cui in taluni documenti si verifichi l'ellissi totale del prefisso performativo, che [...] resta implicito, è il quadro istituzionale o convenzionale che fonda la soggettività [...]" e determina e garantisce così la performatività (Garzone 2008: 69).

Per tale ragione, la forma basilare indicata da Austin per gli enunciati performativi, corrispondente alla prima persona singolare del presente indicativo in forma attiva, è la più adatta a fondare la soggettività, ma ciò non esclude che essa, così come la performatività, possano esprimersi in altre forme. È questo il caso dell'esempio 1.4, dove il contenuto proposizionale o dictum dell'enunciato è preceduto da una forma impersonale o dalla terza persona. Sullo stesso piano si pone anche l'esempio 2.1, nel quale l'uso della terza persona conferisce un tono impersonale<sup>6</sup> all'enunciato ma fonda allo stesso tempo la soggettività di chi lo emana e, con ciò, il suo carattere performativo. Un enunciato performativo, inoltre, può anche essere espresso in forma passiva. Un enunciato quale "Io vi autorizzo a passare", ad esempio, potrebbe essere trasposto nella forma passiva "siete con ciò autorizzati a passare" ed avrebbe comunque forza performativa, se vi è la presenza di un'autorità che ha la facoltà di porre in essere tale atto e delle circostanze di enunciazione ritenute a ciò idonee (cfr. Austin 2012: 45-46 e Garzone 2008: 63-64)<sup>7</sup>.

---

<sup>6</sup> Cortelazzo (2003: 83), in riferimento agli usi linguistici caratterizzanti il genere testuale della sentenza, fa alcuni esempi di forme impersonali. Queste ultime possono essere realizzate tramite forme passive quali "il ricorso va rigettato" o "tale motivazione non può condividersi" (con il "si" passivante), aventi entrambe un soggetto inanimato, oppure tramite soggetti astratti e collettivi, come negli enunciati "osserva il collegio che" oppure "la corte rigetta il ricorso". Queste forme, nelle circostanze a ciò preposte (ad esempio se inserite in una sentenza validamente emessa), pur non presentando un verbo alla prima persona singolare del presente indicativo, possono essere portatrici di performatività e ciò avviene grazie alla presenza di un'autorità che fonda la soggettività di chi emana l'enunciato, conferendogli così forza performativa.

<sup>7</sup> In ogni caso, comunque, la performatività può essere realizzata solo attraverso il presente indicativo. In caso contrario, l'enunciato risulterebbe una narrazione o una descrizione. L'enunciato performativo si attua una sola volta, nel momento della sua enunciazione, e questo comporta necessariamente la coincidenza tra momento dell'enunciazione e momento dell'avvenimento (secondo la terminologia utilizzata da Ondelli 2012: 48). Le coordinate deittiche dell'enunciato performativo sono, perciò, quelle del "qui ed ora" e se lo si ripete o si ha una narrazione o un ulteriore atto performativo. Per tale ragione, mentre il dictum può presentare dei tempi al passato, il prefisso performativo che lo regge richiede il presente indicativo. "Le parti hanno convenuto e stipulato quanto segue ...", ad esempio, è un enunciato idoneo ad una narrazione, mentre "le parti convengono e stipulano quanto segue ..." è un enunciato idoneo a realizzare un atto e a trasmettere la performatività alle proposizioni dipendenti, le quali possono essere espresse con dei tempi al passato (cfr. Ondelli 2012: 338-339, nota 6 e Garzone 2008: 59).

Tale carattere performativo, tuttavia, non riguarda gli enunciati in forma imperativa, come osserva Benveniste (1994: 193-194). Sebbene possa apparire che un verbo alla forma imperativa attui un'azione, assumendo per questa ragione carattere performativo, esso non presenta i requisiti per essere tale. In primo luogo, nella forma imperativa non viene fondata la soggettività di chi emana l'enunciato. In secondo luogo, non viene denominato il verbo/l'atto dichiarativo da attuare e che dà luogo all'enunciato performativo. In terzo luogo, tramite l'imperativo non viene compiuto nessun atto, ma si intima soltanto un comportamento da parte altrui. In quarto luogo, l'enunciato performativo è tale, poiché è esso stesso l'atto; "chi lo pronuncia compie l'atto con il menzionarlo" (Benveniste 1994: 194). In quinto luogo, l'imperativo non è un enunciato e, perciò, tantomeno un enunciato che coincide con l'atto stesso che esso nomina e che fonda il suo esecutore, ovvero performativo. Ciò risulta ben chiaro negli esempi forniti da Benveniste e che qui si riportano:

### **Figura 3: Differenza tra forme imperative e forme performative**

#### **3.1**

Venite! (imperativo);

#### **3.2**

Ordino che voi veniate (enunciato performativo).

Il fenomeno che qui si delinea esprime inoltre la contrapposizione già individuata da Austin (2012: 75) tra l'esecuzione di un atto *nel* dire qualcosa e l'esecuzione di un atto *di* dire qualcosa.

A quanto sin qui esposto si aggiungono poi altre due caratteristiche dell'enunciato performativo. Innanzitutto, esso ha la qualità di essere unico. L'effettuazione dell'atto può avvenire una volta sola all'occorrere delle circostanze (istituzionali, convenzionali, formali ecc.) a tal fine riconosciute adeguate. "Poiché l'atto si realizza con l'enunciazione [...] a una seconda esecuzione o si ha un nuovo atto o l'atto diventa racconto" (Ondelli 2007: 35). In secondo luogo, l'enunciato performativo è sui-referenziale perché fa riferimento ad una realtà che costituisce esso stesso. Per questa ragione, in alcuni testi (giuridici e non), tra cui i contratti, si ha la presenza di formule come "con il presente" in italiano o "hiermit" in tedesco.

### **2.3 REGOLE COSTITUTIVE E ALTRI CONCETTI DI SEARLE ADOTTATI PER QUESTO STUDIO**

Un altro tassello delle nozioni sulla performatività assunte per il presente studio è strettamente connesso a quanto sin qui esposto: si tratta del concetto di "regole costitutive" elaborato da Searle (2009). Queste ultime sono legate alle convenzioni vigenti in un determinato contesto e che fanno sì che l'enunciato performativo possa produrre i suoi effetti.

Più precisamente, Searle distingue due tipi di regole: le regole regolanti e le regole costitutive. Le prime regolano forme di comportamento rispettate in una determinata comunità anche senza che vi siano delle regole specifiche che le descrivono. Tra di esse possono rientrare, ad esempio, le regole di etichetta o quelle riguardanti l'interazione sociale. Il loro fissarsi all'interno di un gruppo sociale avviene indipendentemente dalla presenza di regole e queste ultime possono essere introdotte in seguito per descrivere e specificare tali forme di comportamento. Vi è, cioè, il sussistere di alcune forme di comportamento che dipendono dall'interazione di vari fattori (storia, cultura, tradizioni ecc.) e che possono essere specificate e fissate dando loro una denominazione che le classifichi in quanto regole, ad es. "regole di etichetta". La loro origine non è, però, in una regola, bensì è quest'ultima che (eventualmente) viene ricavata a partire da queste forme di comportamento. Le regole regolanti si presentano in genere in forma imperativa, oppure si possono parafrasare con essa, secondo le formule "Fai x" o "Se y fai x" (Searle 2009: 62), come dimostra il seguente esempio:

#### **Figura 1: Esempio di regola regolante**

Non parlare con la bocca piena/Se hai la bocca piena, non parlare.

Differentemente, le regole costitutive non derivano da determinate forme di comportamento ma le creano (o, appunto, costituiscono) esse stesse. Si tratta, ad esempio, delle regole di un gioco, delle regole nate da istituzioni umane, come le norme giuridiche, e delle stesse regole che sottostanno agli atti linguistici. Il comportamento che esse regolano e instaurano è per questo dipendente dalle regole stesse, senza le quali non sarebbe definibile. Se non ci fossero delle regole per un certo tipo di sport, ad esempio, non potremmo descrivere e categorizzare in precisi schemi (come il gioco x o la mossa y) i movimenti che fanno i giocatori, se questi ultimi li compissero al di là dell'istituzione del gioco (cfr. Searle 2009: 83). Allo stesso modo, il fare una promessa conta in un determinato contesto come l'assumersi un obbligo, perché c'è una regola costitutiva alla base di tale comportamento che lo definisce in tal senso. Per questo motivo, le regole costitutive possono essere tipicamente rappresentate con la formula "X conta per Y" o

"X conta per Y nel contesto Ct", dove ad Y vengono associate in genere delle conseguenze (Searle 2009: 62-65).

Secondo Searle, alla base degli atti linguistici ci sono delle regole costitutive che si esprimono e realizzano in forme convenzionali. Queste ultime consistono in determinate frasi, la cui enunciazione, in circostanze e contesti precisi, comporta l'esecuzione di un certo atto linguistico. L'utilizzo di uno specifico enunciato per il compimento di un atto linguistico è dovuto, perciò, ad una specifica convenzione (linguistica)<sup>8</sup>. L'associare determinati effetti e conseguenze all'esecuzione di un determinato tipo di atto è da ricondurre, invece, a delle regole costitutive. Le regole costitutive, quindi, supportano le convenzioni linguistiche e senza di esse si avrebbero delle frasi prive di senso. Il fare una promessa conta generalmente come l'assunzione di un impegno grazie alle regole costitutive; l'espressione alla cui enunciazione si associa, in determinate circostanze, un'avvenuta promessa costituisce, invece, una convenzione. "Il fatto che in francese si faccia una promessa dicendo 'Je promets' mentre in inglese si dice 'I promise' è una questione di convenzione. Ma il fatto che l'enunciazione di un mezzo per promettere (nelle adatte condizioni) conti come assunzione di un obbligo è una questione di regole, non di convenzioni del francese o dell'inglese" (Searle 2009: 68). La condivisione delle stesse regole costitutive da parte di più lingue rende possibile perciò, in linea generale, la loro reciproca traducibilità<sup>9</sup>. Tali regole costitutive, infatti, possono essere considerate alla base della struttura semantica di una lingua e, conseguentemente, dei suoi concetti in senso lato. A partire da questi concetti sorgono quelli che Searle definisce "fatti istituzionali", consistenti nella classificazione di determinati eventi fisici (come la pronuncia di determinate parole) come determinati fatti (come un atto linguistico), da cui se ne snodano altri. Così, la redazione di un

---

<sup>8</sup> Cfr. Filipponio (1994: 215) che afferma che "regole costitutive del linguaggio e regole costitutive dell'istituzione 'significano' e 'affermano' la possibile gamma di operatività dell'enunciazione performativa. [...] L'enunciazione performativa si verifica e produce effetti *per* convenzione e in *una* convenzione".

<sup>9</sup> Questo può essere meglio spiegato con un esempio: poiché sia in tedesco che in italiano esiste una regola costitutiva secondo la quale una promessa vale, per la parte promettente, come l'assunzione di un determinato obbligo, si potrà ricorrere alle rispettive convenzioni linguistiche per esprimere ciò. Per la lingua tedesca si farà riferimento, ad esempio, al verbo "versprechen", mentre per la lingua italiana al verbo "promettere". La traducibilità, in questo caso, è data dal fatto che in entrambe le lingue esistono dei verbi che presentano sia lo stesso significato (entrambi sono atti del promettere), sia la stessa regola costitutiva (entrambi sono atti che valgono come assunzione di un obbligo). Il carattere vincolante di tale obbligo è, ovviamente, tanto più forte, quanto più istituzionalizzato è il contesto in cui esso si inserisce. Una promessa fatta in un contratto ha un carattere fortemente vincolante, mentre se fatta tra amici, ha un vincolo che è direttamente proporzionale alla volontà del promettente di attenersi davvero ad esso o meno (si veda a tal proposito Ondelli 2007: 47-48). Ciò che, però, rende traducibile questo concetto da una lingua all'altra è il fatto che entrambe abbiano delle forme linguistiche convenzionali per esprimere delle regole costitutive precise; ovvero una forma linguistica (X) che vale come il compimento di un determinato atto (Y) se enunciata in un determinato contesto (Ct).

testo che verrà firmato dalle parti e letto dal notaio conterà come stipula di un atto pubblico, la stipula di tale atto conterà, se è ad esempio sotto forma di contratto, come assunzione delle parti di obblighi e diritti e quest'ultima conterà come adempimento agli obblighi contrattuali e così via, e tutto ciò andrà a far parte dell'istituto del contratto. Tutti questi fatti istituzionali alla cui base c'è quindi una regola costitutiva con la forma "X conta come Y nel contesto Ct", sono possibili, tuttavia, solo grazie alla presenza di un istituto umano, in questo caso quello del contratto (a sua volta possibile grazie all'esistenza dell'istituto del diritto in senso generale). Si può perciò affermare che da regole costitutive nascono istituti umani (o concetti), dai quali si sviluppano ulteriori regole costitutive, quali i fatti istituzionali.

Considerando ciò, si può dedurre che le difficoltà traduttive sorgano talvolta, poiché in una lingua non è presente un istituto o concetto di cui dispone un'altra, oppure poiché le sue diramazioni in termini di fatti istituzionali sono diverse (cfr. Longinotti 2009. Disponibile online all'indirizzo: <http://www.disclit.unige.it/pub/17/longinotti.pdf> (20/01/2017) e Bukauskaitė 2013). Due lingue, ad esempio, pur concependo entrambe l'istituto del contratto, potrebbero associare ad esso diversi fatti istituzionali<sup>10</sup>.

L'associazione di varie sfere della vita umana, tra cui anche quella della produzione di atti linguistici a delle regole costitutive sottostanti, spiega la concezione di Searle secondo cui parlare è una forma di comportamento governata da regole. Il parlare, così come le varie istituzioni umane, poggia su una struttura di regole costitutive che per essere espresse hanno bisogno di mezzi convenzionali. Così "la struttura semantica di una lingua può essere concepita come la realizzazione convenzionale di una serie di insiemi di regole costitutive sottostanti e [...] gli atti linguistici sono atti eseguiti, tipicamente, enunciando espressioni in accordo con questi insiemi" (Searle 2009: 65).

Questo appare importante anche per il presente studio, il cui scopo è quello di determinare le convenzioni che stanno alla base dell'espressione linguistica a livello macrostrutturale e, in parte, microstrutturale, dell'istituto del contratto di compravendita immobiliare.

---

<sup>10</sup> Per fare un esempio più concreto, si può pensare alla clausola denominata "Auflassungsvormerkung" spesso presente nei contratti di compravendita immobiliare tedeschi. La "Auflassung" è una dichiarazione delle parti con la quale esse esprimono il loro consenso al trasferimento della proprietà del bene immobile e che rappresenta la condizione necessaria per la trascrizione nel Grundbuch. In Germania solo tale trascrizione ha effetto costitutivo, ovvero produce l'acquisto della proprietà.

Nei contratti italiani non esiste una simile dichiarazione, poiché già solo l'accordo delle parti fissato nel contratto ha effetto traslativo e costitutivo. Per tale ragione, la traduzione del termine "Auflassungsvormerkung" può rappresentare una difficoltà traduttiva, perché il traduttore è chiamato a rendere chiaro nel suo testo un fatto istituzionale che nell'ordinamento italiano non esiste.

A questo si aggiunge che, per l'analisi di questi due livelli, si attingerà ad altre nozioni tratte da Searle. Tra queste, rientra la classificazione degli atti illocutori che egli ha messo a punto affinando la tassonomia già elaborata da Austin. Rispetto a questa classificazione si farà riferimento, in particolare, a due categorie di atti illocutori, poiché sono quelli che a livello macro- e microstrutturale caratterizzano l'assetto del contratto di compravendita immobiliare. In primo luogo, ci sono, dunque, gli atti illocutori commissivi, il cui scopo è di impegnare il soggetto al compimento di un certo atto o ad un certo comportamento futuri. In questa categoria rientrano verbi come "impegnarsi", "promettere" e "stipulare". In secondo luogo, ci sono gli atti illocutori dichiarativi. Questa classe ha la particolarità di far attuare quanto espresso nel contenuto proposizionale, se e quando l'atto illocutorio è eseguito felicemente. Più precisamente, la felice esecuzione dell'indicatore di forza illocutoria<sup>11</sup> porta il contenuto proposizionale a coincidere con la realtà. La felice esecuzione dei dichiarativi comporta altresì un cambiamento nello status delle cose o persone a cui si fa riferimento. Si pensi, ad esempio, alle dichiarazioni "Vi dichiaro marito e moglie" o "La riunione è conclusa". Non solo la felice esecuzione dell'atto illocutorio determina, quindi, la corrispondenza tra contenuto proposizionale e realtà, ma lo stesso status delle cose e persone cui si fa riferimento ne risulta modificato (assunzione dello status di coniugi e fine della riunione). Nel secondo esempio, inoltre, non vi è un esplicito indicatore di forza illocutoria, tuttavia, come sottolinea Searle (1983: 185), esso è sottinteso alla struttura semantica della frase la cui forma esplicita potrebbe essere (1) "Dichiaro che la riunione è conclusa", (2) "Dichiaro: (con ciò) la riunione è conclusa", (3) "Ordino che la riunione sia conclusa".

Tale esempio, tuttavia, può essere considerato come un atto dichiarativo con il quale è attuato il contenuto proposizionale ma altresì cambiato lo stato delle cose, solo grazie alla conoscenza del contesto di enunciazione. Quest'ultimo conferisce all'enunciato una determinata forza che

---

<sup>11</sup> Searle (2009: 58) esprime la forma generale degli atti illocutori con la seguente formula: F(p); dove "F" sta per l'indicatore di forza illocutoria e "p" per il contenuto proposizionale. Negli atti illocutori del "promettere" o "ordinare", ad esempio, "Io prometto" e "Io ordino" saranno gli indicatori di forza illocutoria, mentre ciò che con essi viene promesso o ordinato è il contenuto proposizionale. Questo può essere meglio compreso con il seguente esempio:

Enunciato: "Io ti ordino di uscire dalla stanza"

Significato: atto di ordinare

Forza: ordine

Contenuto proposizionale: "tu uscirai dalla stanza".

Per il contenuto proposizionale qui ricavato si fa riferimento alla struttura profonda degli enunciati di tipo direttivo, proposta da Searle (1983: 189-190), corrispondente a: Io verbo a te/te + tu verbo (azione futura).

Pertanto l'enunciato dell'esempio equivale alla realizzazione secondo le convenzioni sintattiche della lingua italiana di tale struttura profonda: Io ordino a te + tu uscirai dalla stanza.

Più immediata è invece l'individuazione del contenuto proposizionale quando questo è preceduto dalla congiunzione "che".

si realizza anche se non viene espressa tramite un performativo esplicito, quando sussistono tutte le condizioni per la sua felice esecuzione. Senza tale riferimento contestuale, infatti, non si saprebbe quale forza attribuire all'enunciato, il quale potrebbe essere tanto un atto espressivo a carattere informativo quanto un atto dichiarativo.

Se sussistono le condizioni contestuali adatte, inoltre, una simile dichiarazione può assumere anche la forza di un ordine, come avviene all'opzione (3).

Solo all'interno di determinate istituzioni extra-linguistiche, dunque, l'atto illocutorio comporta l'attuazione di determinati stati di cose o status e, con ciò, la corrispondenza tra contenuto proposizionale e realtà. Oltre a ciò, queste istituzioni stabiliscono il ruolo che parlante e ascoltatore debbano avere, affinché l'atto sia ritenuto valido. Esempi di queste istituzioni possono essere il diritto, la scuola, la chiesa, un'impresa.

Alla luce di queste considerazioni, si ben può intuire come molti atti linguistici appartenenti all'ambito giuridico rientrino nella categoria degli atti dichiarativi.

Gli atti dichiarativi, perciò, possono essere paragonati ai performativi costitutivi o thetici, la cui enunciazione non solo attua ciò che essi significano, ma instaura contestualmente nuovi rapporti giuridici o modifica quelli esistenti. Ciò avviene, tuttavia, non solo per mezzo di questi atti linguistici particolari, ma anche e primariamente in virtù delle regole costitutive che ad essi e, in generale, al linguaggio, fanno da fondamento. Per tali ragioni, negli atti linguistici dichiarativi è racchiusa la regola costitutiva che può in determinate circostanze far corrispondere una precisa enunciazione all'instaurazione di determinate situazioni giuridicamente rilevanti (cfr. Witczak-Plisiecka 2013: 617-618).

## **2.4 ULTERIORI NOZIONI APPLICATE AL GENERE TESTUALE QUI IN ESAME**

A questo punto ci si potrebbe chiedere, però, come mai i numerosi enunciati di tipo commissivo di cui è composto il contratto di compravendita immobiliare attuino tanto l'indicatore di forza illocutoria quanto il contenuto proposizionale; ovvero come mai degli atti di tipo commissivo assumano lo stesso effetto di atti dichiarativi. Ciò accade, innanzitutto, in virtù di una regola costitutiva, secondo la quale gli atti illocutori commissivi inseriti in un contratto di compravendita immobiliare assumono questa doppia valenza, se quest'ultimo è felicemente attuato. La doppia valenza degli atti illocutori, di qualsiasi tipo essi siano, è data, cioè, dalla presenza di istituzioni extra-linguistiche, all'interno delle quali si sono stabilite delle regole che rendono possibile la corrispondenza tra l'atto illocutorio e la realtà. Gli atti commissivi inseriti in un contratto di compravendita immobiliare sono, perciò, tanto quanto gli atti dichiarativi, degli enunciati performativi thetici.

Ma non solo. Come si osserverà nel corso dell'analisi, gli enunciati di un contratto possono essere considerati degli atti dichiarativi a carattere commissivo<sup>12</sup>. Questo significa che alla base degli enunciati presenti in un contratto c'è una dichiarazione implicita delle parti, le quali dichiarano di assumersi i vari impegni contrattuali. Sotto questa luce l'enunciato performativo che apre il contratto ("I comparenti...convengono e stipulano quanto segue...") potrebbe essere riformulato, ad esempio, come "Le parti dichiarano di convenire e stipulare quanto segue".

Se Searle ha separato le categorie dei commissivi e dei dichiarativi, è perché fa riferimento agli atti illocutori che possono essere emessi nella vita di tutti i giorni. Ecco, allora, che una promessa fra amici non avrà il carattere vincolante e la doppia valenza (dichiarativo-obbligatoria) che essa assume se inserita in un contratto. Gli atti dichiarativi, invece, tanto all'interno di un'istituzione come il diritto, che nella vita di tutti i giorni, comportano sempre la contestuale attuazione dell'indicatore di forza illocutoria e del contenuto proposizionale.

In alcuni testi giuridici, come il contratto o la sentenza, il carattere dichiarativo è la base che fa sì che tanto l'indicatore di forza illocutoria quanto il suo contenuto proposizionale arrivino a coincidere con la realtà. La base dichiarativa e l'indicatore di forza illocutoria si completano a vicenda, poiché la prima permette al contenuto proposizionale dell'atto illocutorio di realizzarsi e il secondo specifica la forza della dichiarazione. Questo può essere meglio compreso osservando i seguenti enunciati:

---

<sup>12</sup> Da un punto di vista giuridico, infatti, il contratto si realizza grazie alla compresenza di più dichiarazioni rilevanti a livello giuridico (ad esempio dichiarazione sul prezzo, sulla volontà di una parte di trasferire l'immobile, dichiarazioni fiscali ecc., nel contratto di compravendita immobiliare), unite dal fine comune di instaurare diritti e obblighi a carico delle parti e regolarizzare in tal modo un loro determinato rapporto. Le dichiarazioni giuridiche hanno dunque lo scopo di instaurare un impegno reciproco delle parti, affinché sia felicemente regolarizzato un loro rapporto (ad es. una compravendita). Si tratta, perciò, di dichiarazioni giuridiche atte a regolare un rapporto di tipo obbligativo.

Tali dichiarazioni giuridiche necessitano, inoltre, dell'approvazione di tutte le parti coinvolte. Esse devono, cioè, essere frutto di un comune accordo delle parti e non della decisione univoca di una di esse (perlomeno per quanto riguarda il contratto):

"Il contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale" (art. 1321 c.c., sottolineatura dell'autrice);

"[...] Ein Vertrag ist ein idR zweiseitiges Rechtsgeschäft, bei dem durch mindestens zwei übereinstimmende Willenserklärungen ein rechtlicher Erfolg erzielt werden soll (Vertragswille)" (Voce "Vertrag", dizionario *Creifelds*, sottolineature dell'autrice).

Non a caso, perciò, il testo del contratto di compravendita immobiliare può essere introdotto da verbi che sottolineano o l'avvenuto accordo, come ad esempio con il verbo "convenire" nei contratti italiani, o la natura dichiarativa di questo testo, ad esempio con il verbo "erklären" nei contratti tedeschi.



## Figura 1: Base dichiarativa e indicatore di forza illocutoria

### 1.1

La parte venditrice garantisce la piena libertà e disponibilità dell'immobile oggetto del presente atto;

### 1.2

Il Tribunale condanna l'imputato al risarcimento dei danni<sup>13</sup>.

Entrambi gli enunciati possono essere considerati come degli atti dichiarativi di persone preposte e considerate adeguate ad emetterli, quali un giudice per una sentenza o le parti per un contratto, rispetto all'assunzione di decisioni e impegni rilevanti a livello giuridico. Nell'esempio 1.1 si tratta di una dichiarazione a carattere obbligativo, dove l'indicatore di forza illocutoria che la specifica è il verbo "garantire". Nell'esempio 1.2 si ha, invece, una dichiarazione a carattere verdettivo specificata dal verbo "condannare"<sup>14</sup>.

In questo senso, perciò, gli atti commissivi di un contratto di compravendita immobiliare possono essere considerati delle dichiarazioni a carattere commissivo. Si concorda, infatti, con Kurzon (1986: 20)<sup>15</sup> nel ritenere che uno stesso enunciato (inteso anche come atto) possa essere caratterizzato da una molteplice forza performativa.

Questa constatazione servirà da fondamento per spiegare la macrostruttura del contratto di compravendita immobiliare da un punto di vista funzionale. Essa spiega, inoltre, perché non si è scelto di analizzare questo genere testuale da un punto di vista microstrutturale solo in base agli atti linguistici. Vista la forte incidenza del tema della performatività e degli atti linguistici per il presente studio, cioè, si sarebbe potuto optare per un'analisi basata sull'individuazione degli atti linguistici che sono realizzati nel contratto, similmente a quella affrontata da Trosborg (1994: 309-318).

Una classificazione degli atti linguistici che ricorrono nel contratto, tuttavia, non sarebbe sufficiente per far emergere il suo carattere dichiarativo di base. Una tale analisi potrebbe essere

---

<sup>13</sup> È questo un esempio costruito ad hoc per esemplificare i concetti qui esposti. Degli esempi tratti da sentenze autentiche, grazie ai quali è possibile osservare quali siano le forme utilizzate per esprimere la dichiarazione a carattere verdettivo del giudice possono essere attinti nell'opera di Ondelli (2012).

<sup>14</sup> Sia il carattere dichiarativo dell'enunciato che l'indicatore di forza illocutoria possono, tuttavia, essere resi in maniera implicita. Nell'enunciato seguente, ad esempio, la parte garantisce un determinato stato di cose, tuttavia l'atto obbligativo del garantire rimane implicito: "La parte venditrice dichiara di non avere pendenze verso l'amministrazione del condominio".

In questo esempio, invece, è il carattere dichiarativo a rimanere implicito e quello obbligativo ad essere espresso esplicitamente: "Der Verkäufer versichert, dass ihm keine versteckten Mängel bekannt sind".

<sup>15</sup> L'autore (1986: 20), in particolare, afferma che: "There is nothing incongruous about a situation in which one utterance performs at the same time two (or more) speech acts. [...] Each provision [...] may be said to be a speech act that has the illocutionary force of enacting and at the same time of permitting, ordering or prohibiting".

utile per individuare le forme linguistiche che corrispondono alla realizzazione di determinati atti nel contratto, come il conferimento di diritti o l'assunzione di obblighi. Ciononostante, risulterebbe difficile evincere da questa serie di atti linguistici, la funzione dominante del contratto di compravendita immobiliare (ovvero dichiarativo-commissiva). Al contrario, questo emerge con più chiarezza analizzandolo da un punto di vista funzionale, come si vedrà in seguito.

Oltre a ciò, non sempre gli atti realizzati in un contratto sono espressi con delle forme performative esplicite, ma sono deducibili, ad esempio, dalla clausola in cui si inseriscono. Per tale ragione, un approccio basato sui soli atti linguistici potrebbe non far emergere l'aspetto dichiarativo-obbligativo insito nel contratto quando assolve alla sua funzione giuridica primaria. Questo vale tanto più se si considera che la funzione di un testo può emergere solo se si considera il contesto d'uso nel quale esso si inserisce e, dunque, non solo rispetto al suo contenuto linguistico. Questo è quanto afferma anche Busse (2000: 661) prendendo ad esempio le leggi:

Textfunktionen von Gesetzestexten müssen also nicht nur nach deren Inhalt, sondern vor allem [...] danach, welche Funktionen diese Texte im juristischen (institutionellen) Verfahren haben, wie mit ihnen faktisch gearbeitet wird.

Un esempio per corroborare quanto fin qui esposto può essere dedotto osservando l'approccio di Trosborg (1994: 309-318). Quest'ultima analizza quali siano le forme verbali più frequenti per realizzare la funzione regolativa in un corpus di contratti inglesi. Tra queste, l'autrice individua le forme verbali per esprimere il conferimento di obblighi o diritti, per fissare proibizioni e regole costitutive, nonché per realizzare atti commissivi. Nel fare ciò, Trosborg parte dal presupposto che i contratti assolvano in prima linea ad una funzione regolativa del comportamento umano. Gli atti linguistici che l'autrice individua, perciò, sono ascrivibili a tale macrofunzione. Si ritiene, tuttavia, che la funzione regolativa sia propria del contratto da un punto di vista giuridico e, per tale ragione, evincibile solo conoscendo il suo uso in questo ambito. Da un punto di vista linguistico si ritiene, invece, che il contratto assolva ad una funzione dichiarativo-obbligatoria. Mentre la funzione regolativa è evincibile facendo riferimento al contesto esterno, la funzione dichiarativo-obbligatoria, invece, sembra emergere con più nettezza, osservando il contratto da un punto di vista funzionale, come sarà fatto ai capitoli 5.2, 5.5 e 5.8.

Per questo motivo, l'individuazione di specifiche forme verbali caratterizzanti un dato genere testuale, come i contratti nel caso di Trosborg, seppur molto interessante, non appare un metodo

adatto ad individuare la funzione del contratto da un punto di vista linguistico. A ciò si aggiunge che, dalla presentazione di diverse forme verbali non è possibile nemmeno far emergere il carattere dichiarativo di base del contratto di compravendita immobiliare. Questo risulta con maggiore evidenza considerando la categoria delle "regole costitutive" individuata da Trosborg nella sua analisi. Essa non è da confondere con il concetto elaborato da Searle, poiché comprende (nell'analisi di Trosborg) le parti del contratto dove si specificano determinati aspetti e nelle quali non sono realizzati atti performativi espliciti o impliciti. Possono essere, ad esempio, le parti dove si presentano le generalità dei comparenti o dove si descrive l'immobile. Osservando il testo solo dal punto di vista degli atti illocutori in esso realizzati, a queste parti verrebbe conferito un carattere puramente descrittivo o informativo, ma non performativo<sup>16</sup>. Sulla base di quanto sin qui sostenuto, invece, si ritiene di poter affermare che queste parti abbiano un carattere performativo di base, tanto quanto le altre parti del contratto. Anche queste parti sono, cioè, da considerare una dichiarazione implicita, riguardante il sussistere di determinate informazioni necessarie per la validità e completezza del contratto. Utilizzando la terminologia di Searle, quindi, si potrebbe affermare che esse siano delle dichiarazioni a carattere rappresentativo, ovvero un atto dichiarativo-rappresentativo (cfr. Felder 2017: 53). Si osserva, dunque, che il carattere performativo-costitutivo comprende tutti gli enunciati del contratto di compravendita immobiliare, quando questo è attuato felicemente, poiché la sua base fondamentale è dichiarativa.

Ed è in questo senso che sembra muoversi anche la riflessione di Witczak-Plisiecka (2013: 619-620) che individua il carattere costitutivo degli atti linguistici realizzati in ambito giuridico, nonché la possibilità che questi possano accoppiarsi ad altri tipi di atto, come ad esempio dei commissivi:

[...] constitutive rules, which may cross-cut with obligation-imposing and right-conferring rules in contexts where new institutional facts are created. Such constitutive use can be seen as a general feature of any performative use and corresponds to Searle's main claim about institutional facts; however, in this, more limited, legal context, the distinction serves to emphasize that selected speech acts not only regulate, but explicitly constitute new legal institutions.

Dopo aver esposto questi concetti fondamentali per il presente lavoro, perciò, appare ora opportuno riassumere e affinare la nozione di performatività.

---

<sup>16</sup> Trosborg (1994: 313) non approfondisce lo status di queste parti da un punto di vista linguistico-testuale, ma sostiene che anche esse rivestono una funzione regolativa. Questo è certamente vero da un punto di vista giuridico ed è altresì un indizio del fatto che queste parti abbiano valore performativo-costitutivo, tanto quanto le altre parti del contratto.

La performatività descrive un enunciato la cui enunciazione attua l'atto stesso che esso denomina, e che, in certi casi, pone in essere particolari stati di cose. I verbi performativi rappresentano la forma esplicita di un atto illocutorio. Questa è la ragione per cui gli atti illocutori dichiarativi coincidono con i performativi costitutivi o thetici. Quando la performatività è implicita, si può risalire al verbo performativo di riferimento, e quindi all'atto illocutorio che viene attuato, grazie a fattori linguistici ed extra-linguistici. Questi possono essere l'uso di determinati titoli, come quelli che introducono le clausole, o il contesto della situazione comunicativa. Una clausola denominata "garanzie", ad esempio, sarà indizio del compimento al suo interno di atti commissivi, con i quali una parte assume un impegno nei confronti dell'altra. Conoscendo la funzione di un testo giuridico in un determinato contesto, inoltre, si possono dedurre, almeno in parte, gli atti performativi che in esso sono realizzati.

Essendo le coordinate spazio-temporali di un enunciato performativo quelle del "qui ed ora" (poiché si attua una sola volta nel momento della sua enunciazione), la sua forma tipica corrisponde alla prima persona singolare dell'indicativo presente in forma attiva. Tuttavia, tale forma può anche presentare delle varianti, in circostanze e ambiti determinati, quali quello giuridico. In tal caso, il contenuto proposizionale o dictum dell'enunciato può essere preceduto, ad esempio, da una forma impersonale o dalla terza persona.

Nel considerare gli atti linguistici in generale e la performatività in particolare, è tuttavia doveroso differenziare il contesto di enunciazione, ossia tra situazioni comunicative informali e contesti istituzionali. Come si è osservato poco sopra, infatti, un enunciato a carattere apparentemente descrittivo può assumere in un contesto istituzionale valore performativo-costitutivo, in virtù dell'autorità che ha la facoltà di porre in essere tale atto e del sistema istituzionale in cui esso si inserisce, come ben descrive Ondelli (2012: 27) in riferimento al genere testuale della sentenza penale:

[...] anche alle parti narrativa o descrittiva della sentenza può essere attribuita forza performativa: l'autorità emittente, in virtù della legge, ha la facoltà di stabilire che certi fatti si sono svolti in un certo modo. E qui stabilire non significa descrivere, ma determinare una realtà fondata più per via convenzionale, in base alla legge, che sui fatti concreti.

Ecco, perciò, che la descrizione dell'immobile in un contratto di compravendita immobiliare ha valore di dichiarazione, con la quale si stabilisce quale sia il bene compravenduto e con ciò si costituisce una delle condizioni di validità del contratto. Questo spiega ulteriormente perché una mera osservazione degli atti linguistici presenti nel contratto di compravendita immobiliare

difficilmente possa rispondere alla domanda su quale sia la funzione insita in tale testo. A tale scopo è necessario conoscere il suo contesto, nonché la funzione che in esso gli è attribuita.

"Il vero significato del testo dunque non è dato dalla somma delle parole ma è costruito culturalmente/socialmente: il riferimento assolutamente necessario è al contesto ambientale e all'intertesto" (Ondelli 2013: 11) o, come afferma Nord (1991: 24) "Durch ein erschöpfendes, textinterne und textexterne Faktoren gleichermaßen berücksichtigendes Analysemodell ist die 'Funktion-in-Kultur' eines [...] Textes festzustellen".

Per tale ragione, nel prossimo capitolo verranno specificate le coordinate intra- ed extratestuali che caratterizzano il genere testuale del contratto di compravendita immobiliare e lo si inquadrerà altresì all'interno dei testi giuridici.



### **3. IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN RAPPORTO AGLI ALTRI TESTI GIURIDICI**

A supporto ed in apertura dell'analisi testuale del corpus di contratti di compravendita, appare opportuno specificare le coordinate intertestuali che li caratterizzano. In questo capitolo si cercherà, perciò, di inquadrare il genere testuale del contratto all'interno dei testi giuridici, facendo riferimento ad alcune proposte di classificazione di questi ultimi.

Come osserva Busse (2000), nell'ambito della linguistica testuale mancano rispetto ai testi giuridici degli approcci classificatori dettagliati che tengano conto non solo del testo nella propria dimensione giuridica, ma anche del suo assetto linguistico-testuale e delle sue suddivisioni interne (dimensione linguistico-testuale). Un metodo di classificazione dei testi giuridici da un punto di vista linguistico non può, infatti, basarsi esclusivamente su una di queste due dimensioni, il cui connubio è rappresentato dal testo stesso. Da un lato le suddivisioni inerenti alle attività del diritto e ai corrispondenti testi, ad opera di giuristi, trascurano talvolta gli elementi linguistico-testuali di un determinato testo; dall'altro un approccio strettamente linguistico rischierebbe di trascurare l'inserimento del testo nel proprio contesto giuridico e, così facendo, le conseguenze che ciò comporta a livello testuale. Un utile esempio a tal proposito è fornito da Busse (2000: 666) che dimostra come la categoria giuridica del normativo non sia adatta ad essere applicata ad una classificazione dei testi giuridici a fini linguistici. Da un punto di vista giuridico, infatti, entro tale categoria potrebbero essere compresi generi testuali con una differente fisionomia linguistico-testuale, come ad esempio le sentenze e i testi di legge. Una classificazione linguistica, invece, aspira in primo luogo a stabilire una corrispondenza tra fenomeni linguistici e genere testuale e per questa ragione non può mettere sullo stesso piano dei testi dalle caratteristiche macro- e microstrutturali del tutto o in gran parte diverse.

Un altro aspetto problematico per una classificazione appropriata dei testi giuridici consiste nel fatto che talvolta un singolo genere testuale è suddiviso in parti che potrebbero loro stesse essere classificate come un genere testuale distinto. Busse (2000: 668) apporta anche a questo proposito un interessante esempio facendo riferimento alla "Rechtsmittelbelehrung". Essa rappresenta la parte nella quale in alcuni atti giuridici di lingua tedesca (ad esempio in Austria e in Germania), come le sentenze o le notificazioni, sono espone le possibilità di far ricorso o di contestare l'atto. Questa parte potrebbe essere considerata sia come un atto linguistico distinto ma comunque rientrante nel testo complessivo, sia come un genere testuale a sé inserito in un testo che rientra in un altro genere testuale.

Oltre a ciò, per un adeguato approccio classificatorio, accanto alla necessità di considerare il testo nelle sue dimensioni giuridica e linguistico-testuale e, eventualmente, di individuarne le suddivisioni interne, è indispensabile fissare dei precisi parametri di classificazione. Anche tale aspetto, tuttavia, è fonte di difficoltà. Se, ad esempio, come parametri per un approccio classificatorio si stabilissero la funzione del testo o gli atti linguistici che lo distinguono, si otterrebbero risultati differenti in base al contesto d'uso e al destinatario. Questo vale tanto più per il genere testuale qui in esame che si caratterizza, perlomeno teoricamente, per una pluralità di destinatari che saranno meglio evidenziati in seguito.

### **3.1 CRITERIO DI CLASSIFICAZIONE: CONTESTO D'USO E FUNZIONE PRIMARIA**

Per tale ragione, si ritiene che un'accurata classificazione dei testi giuridici debba partire dallo stabilire il contesto d'uso di questi ultimi all'interno di un determinato gruppo sociale e linguistico. Solo all'interno di precise coordinate, infatti, è ascrivibile al testo una certa funzione e non appena esse si modificano, cambia anche quest'ultima (cfr. Rocco 2013: 64). Per quanto riguarda un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica, si può affermare che esso assolva la funzione principale di regolare uno specifico rapporto tra due o più parti e che rientri, facendo riferimento alla tripartizione delle attività del diritto di Bice Mortara Garavelli (2001: 21-34), nell'ambito dell'attività applicativa; tuttavia, se tale testo fosse utilizzato in sede giudiziale a prova della sussistenza di determinati fatti, esso servirebbe a mettere in atto stati di cose con una modalità performativo-costitutiva e a provarli, ponendosi così a metà via tra i testi normativi e i testi interpretativi. In entrambi questi casi, la funzione del testo è dunque da stabilire in base al suo uso in un preciso ordinamento giuridico e in un preciso momento dell'attività del diritto. A ciò si collega quanto affermato da Nord (1991: 19), ovvero che la funzione di un testo è legata anche e soprattutto al destinatario dello stesso e a come quest'ultimo lo interpreterà e applicherà nel contesto in questione. Da questo consegue che, potenzialmente, un testo può presentare tante funzioni, quanti sono i suoi destinatari:

[...] Die Rezeption vervollständigt erst die Kommunikationssituation und damit die Textfunktion; der Text wird erst durch den Rezipienten endgültig 'realisiert'.

Nach dieser dynamischen Textauffassung kann ein Text so viele Funktionen wie Rezipienten haben.

Ciò non toglie, però, che l'assetto linguistico-testuale sia da ricondurre alla funzione primaria (nonché ai destinatari primari) del testo giuridico in questione. Se un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica risalente ad epoche passate venisse esposto in un museo o conservato in un archivio, esso assolverebbe essenzialmente ad una funzione di



documentazione storica. Il suo assetto linguistico-testuale, tuttavia, coinciderebbe con quello in uso a suo tempo per stipulare un contratto di compravendita e regolare un corrispondente rapporto tra due parti.

Per poter definire quali fenomeni linguistici corrispondano ad un genere testuale è necessario perciò far riferimento alla funzione fondamentale ad esso attribuita in un determinato contesto sociale e storico. A tale scopo la regola costitutiva di Searle (2009: 62-65), secondo la quale "X conta per Y nel contesto Ct", sembra fornire la giusta chiave. Risalendo ai concetti di una particolare comunità sociale e linguistica, nonché ai fatti istituzionali che da essi si sviluppano, si può risalire altresì alle convenzioni linguistiche in essa utilizzate per esprimerli. Una volta risaliti alle regole costitutive in materia contrattuale di un determinato contesto (sociale, storico e giuridico), è dunque possibile ricercare le costellazioni giuridiche che da tali regole si sviluppano, nonché le convenzioni linguistiche volte a fissarle<sup>17</sup>.

Il contesto storico, sociale e giuridico è, perciò, la fonte primaria che determina le forme di attuazione del diritto e, con ciò, l'uso che si fa di un particolare genere testuale. A sua volta, il diritto è il prodotto di tale contesto ed entrambi si influenzano a vicenda. Rùthers (2008: 394) descrive chiaramente questa correlazione che è anche alla base delle produzioni testuali del diritto:

Recht ist kein isoliertes und unabhängiges, aus sich selbst bestimmtes Gebilde. Es ist vielmehr bei all seiner Wirkungsmacht ein Produkt und Spiegelbild der jeweiligen historischen Gesamtsituation. Alle bedeutsamen sozialen, kulturellen und politischen Fakten, Wertvorstellungen und Entwicklungstendenzen wirken auf das Recht ein, verändern es und werden ihrerseits durch das Recht geprägt und verändert. Es besteht also ein System der Wechselwirkungen<sup>18</sup>.

Il testo è di regola il mezzo tramite il quale nell'ambito del diritto tali convenzioni trovano una concreta forma di espressione. Il diritto fissa ed esprime le sue regole costitutive tramite fenomeni linguistici che, per la maggior parte dei casi, sono inseriti in determinati testi ai quali

---

<sup>17</sup> Come sottolinea Nord (1991: 14), infatti, è all'interno del suo preciso contesto d'uso che il testo può essere analizzato da un punto di vista linguistico: "Den Rahmen liefert also die (kommunikative) Handlung-in-Situation, in welcher der Text mit seiner Funktion bzw. seinen Funktionen seinen Platz hat. Nur im Rahmen der Handlung-in-Situation kann der Text gesehen (und analysiert) werden".

<sup>18</sup> In questo senso, ci si potrebbe perciò chiedere, come e se i cambiamenti della società moderna, tra cui la sempre più forte digitalizzazione, possano, in futuro, modificare l'assetto testuale e le stesse modalità di stipula del contratto di compravendita immobiliare. Come si afferma in Heinemann/Viehweiger (1991: 131) infatti: "Textschemata oder auch globale Textstrukturen sind Ergebnis wie auch Voraussetzung für die sprachliche Tätigkeit einer menschlichen Gemeinschaft. Schemata dieser Art verändern sich mit sich ändernden Kommunikationsbedürfnissen und Kommunikationsaufgaben, mit den sich kontinuierlich entwickelnden Interaktionsbedingungen einer menschlichen Gemeinschaft".

è ascritta una determinata funzione. La costituzione delle regole a fondamento del diritto, ad esempio, è affidata a testi quali le leggi o le costituzioni, la regolarizzazione di situazioni e stati di fatto da un punto di vista giuridico è affidata a testi come le sentenze o i contratti. Le fondamenta giuridiche di un determinato contesto sono perciò fissate linguisticamente in testi a partire dai quali, in un'opera di interpretazione e applicazione, gli operatori del diritto sviluppano ulteriori testi. Questi ultimi servono, per esempio, ad applicare la norma generale al caso particolare<sup>19</sup>, creando una serie di strumenti in forma testuale per introdurre il contenuto normativo, ossia le fondamenta giuridiche e le costellazioni giuridiche che da esse si diramano, a vari livelli della vita umana. A partire dal contenuto normativo si sviluppa quindi la trama di un gruppo sociale, ovvero l'insieme di regole su cui quest'ultimo appoggia la propria esistenza sin dalla nascita. Si può ben intuire che, se un individuo non venisse incluso in tale sistema sin dalla nascita, dal punto di vista giuridico egli non esisterebbe nemmeno e non avrebbe conseguentemente alcun diritto o obbligo, né potrebbe contrarne.

Il fatto che tale trama sia tessuta in prevalenza con l'utilizzo di fili rappresentati da testi, caratterizza in particolare la tradizione giuridica continentale (Busse 2000: 664), di cui fanno parte, ad esempio, l'Austria, la Germania e l'Italia. In linea con quanto appena descritto, Busse (2000: 665) definisce l'attività in seno al diritto come un processo di testualizzazione, nel quale dei testi sono prodotti a partire da altri testi passando attraverso diverse fasi (corrispondenti alle fasi dell'attività giuridica in senso lato):

Rechtsarbeit ist ein Vertextungsprozeß, der aus Texten über verschiedene Zwischenstufen (mit Beteiligung von Texten) wieder Texte macht.

### **3.2 FUNZIONE E SOTTO-FUNZIONE COMUNICATIVA**

L'individuazione dei tratti caratteristici di un genere testuale deve quindi basarsi sulla funzione che esso assolve in una determinata situazione comunicativa che è altresì il suo principio fondante, ovvero lo scopo primario per cui esso è stato creato e si è stabilito in un dato contesto. Si tratta, dunque, di stabilire quali siano le forme linguistiche convenzionali per attuare una determinata situazione comunicativa e come esse trovino una concreta realizzazione ai livelli macro- e microstrutturale di un testo. Per tale ragione si concorda con Busse (2000: 665), quando egli afferma che i testi giuridici possono essere suddivisi, in un approccio generale, secondo le fasi dell'attività del diritto, grazie alle quali si realizzano diverse situazioni comunicative giuridiche. Nella fase di attività applicativa del diritto, ad esempio, si realizza, tra

---

<sup>19</sup> Ma non solo, poiché in questa attività potrebbero rientrare anche i testi didattici utilizzati per lo studio del diritto.

le altre, la situazione comunicativa della regolarizzazione di un rapporto tra delle parti a mezzo del contratto.

In un approccio più specifico, tuttavia, sarebbe opportuno frazionare tali situazioni comunicative giuridiche nelle singole "sotto-funzioni comunicative" in esse rientranti e realizzate tramite i relativi testi. La categoria nella quale rientrano i generi testuali dell'ambito contrattuale, individuata da Busse (2000: 674), ad esempio, che si inserisce nella fase di attività applicativa del diritto, può essere al suo interno ulteriormente suddivisa in differenti tipi di contratto o atti affini. La categoria di riferimento, perciò, ha una funzione comunicativa generale consistente nella regolarizzazione di rapporti tra delle parti (cfr. Trosborg 1994: 311 e Šarčević 2009: 11<sup>20</sup>). I generi testuali che in essa rientrano hanno ognuno una particolare sotto-funzione che qui si è deciso di chiamare "sotto-funzione comunicativa"<sup>21</sup>, consistente nella regolarizzazione di un particolare tipo di rapporto. Per esprimere ciò con un'equazione, si può affermare che la categoria generale sta ad una funzione comunicativa generale, come il genere testuale particolare sta ad una particolare sotto-funzione comunicativa. Specificando ulteriormente queste affermazioni con un esempio, si può affermare che la categoria dell'ambito contrattuale sta alla generale funzione comunicativa della regolarizzazione di un rapporto tra le parti, come il contratto di compravendita immobiliare sta alla particolare sotto-funzione comunicativa della regolarizzazione di un rapporto tra due parti definite, rispetto al trasferimento della proprietà di un determinato immobile e dell'instaurazione dei conseguenti diritti e obblighi.

Tali affermazioni sono tanto più utili poiché sottolineano la necessità di organizzare una classificazione dei testi giuridici in più fasi al fine di conferirle maggiore validità e adeguatezza da un punto di vista linguistico. In una prima fase, quindi, si potrebbero suddividere i testi giuridici in ampie categorie generali, corrispondenti ai diversi momenti dell'attività del diritto

---

<sup>20</sup> Entrambe le autrici inquadrano il genere testuale del contratto tra i testi aventi funzione regolativa. Šarčević, in particolare, suddivide i testi giuridici in tre categorie, ovvero i testi primariamente prescrittivi (come leggi e contratti), quelli primariamente descrittivi ma anche prescrittivi (come sentenze e ricorsi) e quelli prettamente descrittivi (come perizie e testi per lo studio del diritto). I contratti, perciò, risultano dei testi regolativi poiché prescrivono un determinato comportamento, al fine di regolare una determinata situazione.

Seppur questa definizione sia utile per fissare la funzione comunicativa di base del genere testuale qui in esame, non è sufficiente per delinearne con precisione le caratteristiche intertestuali e, a partire da esse, quelle linguistico-testuali. Per tale ragione, si cercherà nel presente capitolo di andare oltre questa definizione di base e delineare i parametri specifici che caratterizzano il contratto di compravendita immobiliare.

<sup>21</sup> Si è deciso di utilizzare i termini "funzione comunicativa" e "sotto-funzione comunicativa" per sottolineare il fatto che il contratto (felicitemente concluso) rappresenta il compimento di un atto linguistico e con esso di una particolare funzione comunicativa.

e alle principali situazioni comunicative giuridiche alle quali essi assolvono. In una fase successiva, invece, si potrebbero suddividere ulteriormente queste categorie in base alle sotto-funzioni comunicative ricoperte dai testi che in esse rientrano. Così facendo, si distinguerebbero i singoli generi testuali di ogni categoria e se ne individuerebbero i parametri portanti, tanto da un punto di vista giuridico che linguistico-testuale.

In linea con un simile metodo classificatorio, due contratti di compravendita immobiliare, l'uno in forma pubblica e l'altro in forma di scrittura privata autenticata verrebbero inclusi, in una prima fase, nella stessa categoria generale con una funzione comunicativa generale. In una seconda fase tali contratti verrebbero distinti da altri atti della stessa categoria e andrebbero a far parte della stessa sotto-funzione comunicativa. In un'ulteriore fase, infine, essi verrebbero distinti all'interno della propria sotto-funzione comunicativa e andrebbero a formare due sottogruppi, poiché si differenziano in relazione all'emittente: l'uno è stilato da un notaio e l'altro da una persona privata o un operatore del diritto (spesso utilizzando dei modelli risalenti alla prassi notarile; cfr. Wiesmann 2004: 64).

La specificazione dei precisi parametri che caratterizzano il testo è importante poiché essi si ripercuotono a livello testuale. Al fine di individuare con precisione le convenzioni testuali corrispondenti ad un preciso genere testuale, infatti, non è sufficiente far riferimento alla categoria relativa alla funzione comunicativa generale, come possono essere quelle individuate da Busse (2000)<sup>22</sup>. Una tale categoria più generale è veicolo di informazioni basilari sul testo, quali l'ordinamento giuridico, il momento dell'attività del diritto e l'arco temporale cui fa riferimento. Questi parametri di base si ripercuotono a livello testuale tanto quanto i parametri particolari di un genere testuale, quali l'emittente, il destinatario e la sotto-funzione comunicativa. Per tale ragione, se in un approccio classificatorio dei testi giuridici si intende evidenziare, con la maggior precisione possibile, quale sia il rapporto tra l'insieme nel quale il genere testuale in questione rientra e le relative convenzioni testuali, è indispensabile considerare sia i suoi aspetti basilari, sia quelli particolari.

Al fine di individuare i caratteri basilari di un genere testuale si potrebbe considerare, inoltre, anche il concetto di "tipo di testo" e far riferimento, ad esempio, alla suddivisione ad opera di Werlich che ne individua cinque, ovvero descrittivi, narrativi, espositivi, argomentativi e istruttivi (Werlich 1979: 30-43). Con un tale approccio, tuttavia, potrebbero rientrare nella stessa classe testi molto diversi tra loro. Si pensi, ad esempio, alle sentenze, alle leggi e ai contratti che rientrerebbero tutti nella categoria dei testi istruttivi (cfr. anche Sarčević 1997:

---

<sup>22</sup> Con ciò, non si intende sminuire la classificazione ad opera di Busse. Essa rappresenta un ottimo punto di partenza ma necessita, come egli stesso afferma, di essere ulteriormente specificata da un punto di vista linguistico.

11). Come osserva Ondelli (2012: 18), "tali etichette non possono che essere considerate in quanto iperonimi (o macro-atti linguistici), sia per l'esistenza di testi e di elementi nei testi che non corrispondono al 100% a tale correlazione sia per la necessità di considerare altri fattori nella classificazione dei tipi di testi".

Si ritiene, perciò, che una classificazione dei testi giuridici basata su questo concetto risulti poco adatta a mettere in rilievo il legame esistente tra assetto linguistico-testuale ed uso giuridico del testo. Esso rappresenta, infatti, una categoria universale che prescinde dalle effettive realizzazioni dei singoli testi (cfr. Ondelli 2012: 20)

I generi testuali dell'ambito del diritto, invece, non rappresentano una categoria universale, bensì, come si è visto poco fa, un elemento fortemente determinato dal contesto e dal tempo in cui si inseriscono. Questa è la ragione per cui, nel presente lavoro, si farà riferimento esclusivamente al concetto di "genere testuale" e in base ad esso si cercherà di fornire un'immagine dei contratti di compravendita immobiliare facenti parte del corpus. Con il termine "genere testuale" ci si riferisce al testo in quanto specifica realizzazione di un dato contesto, secondo la definizione apportata da Brinker (2014: 139):

Textsorten sind konventionell geltende Muster für komplexe sprachliche Handlungen und lassen sich als jeweils typische Verbindungen von kontextuellen (situativen), kommunikativ-funktionalen und strukturellen (grammatischen und thematischen) Merkmalen beschreiben. Sie haben sich in der Sprachgemeinschaft historisch entwickelt und gehören zum Alltagswissen der Sprachteilhaber; sie besitzen zwar eine normierende Wirkung, erleichtern aber zugleich den kommunikativen Umgang, indem sie den Kommunizierenden mehr oder weniger feste Orientierungen für die Produktion und Rezeption von Texten geben.

### **3.3 CLASSIFICAZIONE DEL CONTRATTO IN BASE AGLI APPROCCI DI BUSSE E MORTARA GARAVELLI**

La domanda che sorge spontanea dopo queste premesse è quale sia la collocazione di tale genere testuale in un'ipotetica classificazione dei generi testuali del diritto. Un'accurata classificazione dei testi giuridici a fini linguistici, per le lingue di riferimento nel presente lavoro, non sarà oggetto di questo studio. Tuttavia, prendendo spunto da alcune classificazioni già presenti che potrebbero corrispondere alla prima fase del processo classificatorio sopra menzionato (suddivisione dei testi giuridici in ampie categorie generali), si cercherà di delineare con chiarezza la collocazione del genere testuale del contratto di compravendita immobiliare all'interno dei testi giuridici.

Mortara Garavelli (2001: 21-34) propone una classificazione dei testi giuridici basata sul criterio dell'origine della loro produzione. Tale origine è evincibile facendo riferimento alle funzioni attribuite all'uso giuridico della lingua, sia scritta che orale, vale a dire la creazione

delle regole di diritto, la loro interpretazione e la loro applicazione a situazioni di fatto. Da ciò consegue che l'origine dei testi giuridici corrisponde ai tre tipi di attività su cui si fonda il diritto. La prima è l'attività creativa delle fonti del diritto, la seconda l'attività teorica dell'interpretazione e la terza l'attività pratica dell'applicazione. Queste attività possono intersecarsi tra loro e lo stesso vale per i relativi testi che possono rientrare, del tutto o in parte, in una o più di esse; si pensi, ad esempio, ad una sentenza che pur nascendo come testo interpretativo ha anche valore applicativo, oppure ad alcune sentenze della corte di cassazione o costituzionale che possono assumere valore normativo (cfr. Ondelli 2012: 24). Queste attività, inoltre, sono dipendenti l'una dall'altra, e ciò diventa tanto più chiaro se si considera che, tanto sul piano della teoria del diritto che della sua applicazione pratica, l'operato dei giuristi è fondato sull'attività interpretativa. A sua volta l'attività interpretativa per essere tale ha bisogno di un oggetto da interpretare consistente nelle svariate fonti del diritto, frutto dell'attività creativa.

Nella classificazione ad opera di Mortara Garavelli che, come sottolinea l'autrice, ha carattere nomenclatorio e non è tesa ad evidenziare i tratti linguistico-testuali dei testi raggruppati, i contratti rientrano nella categoria dei testi applicativi. Vista la grande varietà degli atti inclusi in questa categoria, l'autrice la suddivide al suo interno in tre sottocategorie, ovvero gli atti amministrativi, gli atti processuali e gli atti giuridici privati. È in quest'ultima sottocategoria che si collocano i contratti, siano essi in forma pubblica o di scrittura privata. Seppur questa classe offra un primo, utile punto d'appoggio per un inquadramento dei testi a fondamento del presente corpus, essa potrebbe essere ulteriormente specificata, distinguendo le singole funzioni comunicative attuate dagli atti di ogni sottocategoria. Nella sottocategoria degli atti giuridici privati, ad esempio, si potrebbero distinguere atti come il testamento, la convenzione matrimoniale o il contratto di compravendita, aventi ognuno una sotto-funzione comunicativa e un assetto testuale differenti. Dalle coordinate più basilari si arriverebbe, in tal modo, a mettere in rilievo quelle più particolari.

Un'altra suddivisione dei generi testuali del diritto è fornita da Busse (2000: 669 ss.); essa, tuttavia, non è volta ad assumere carattere nomenclatorio, bensì a raggruppare i testi in base ai loro tratti linguistici caratterizzanti e, di rimando, a creare i presupposti per un collegamento tra forma linguistica-testuale e corrispondente genere testuale. Si può per questo affermare che Busse posizioni il proprio approccio classificatorio ad un livello intermedio tra l'uso del linguaggio esclusivamente in seno al diritto (attività creativa, interpretativa, applicativa) e l'analisi di tale espressione da un punto di vista linguistico-testuale (nell'ottica già menzionata di dover considerare entrambe le prospettive per fornire un'adeguata tipologia dei testi giuridici). Forse, però, un aspetto problematico a tal fine risiede nel fatto che Busse faccia

rientrare nella sua tipologia anche testi redatti da non giuristi, come il testamento o le scritture private in genere. La ragione di ciò risiede nella volontà dell'autore di considerare sia i testi prodotti all'interno delle istituzioni del diritto e della giustizia da giuristi o persone a ciò legittimate in seno a tali istituzioni, aventi fini giuridici e rivolti tanto a operatori del diritto e della giustizia quanto ad esterni; sia i testi prodotti da persone esterne, non giuristi, a fini giuridici e rivolti a operatori delle istituzioni del diritto e della giustizia (Busse 2000: 663). Per tale motivo, come affermato poco sopra, ogni singolo genere testuale deve essere categorizzato anche in base ai suoi parametri particolari, come ad esempio i suoi emittenti, e non solo alla categoria più generale nella quale rientra.

La tipologia di Busse, inoltre, si basa sulla realtà tedesca e lo stesso vale per i generi testuali da egli individuati. Ciononostante, le classi di natura più generale, all'interno delle quali questi ultimi sono suddivisi e che corrispondono ai diversi momenti nei quali si sviluppa l'attività del diritto, accomunano l'ordinamento tedesco a quelli austriaco o italiano, anche e soprattutto in ragione della loro appartenenza alla stessa tradizione giuridica. Tra queste classi di natura più generale si possono annoverare quella dei generi testuali aventi valore normativo, quella dei generi testuali inerenti all'interpretazione delle norme, quella dei generi testuali concernenti l'esercizio dei propri diritti (ad esempio tramite azioni legali), quella dei generi testuali relativi alla giurisdizione e all'applicazione del diritto in genere (come sentenze o anche ordini di sequestro). Seppur le classi più generali accomunino i tre ordinamenti, lo stesso non si può dire delle specifiche modalità di testualizzazione delle sotto-funzioni comunicative che in esse rientrano. Le tappe in seguito alle quali si sviluppa l'attività del diritto sono le stesse, però ogni ordinamento può prevedere per esse ramificazioni giuridiche del tutto o in parte differenti che si esprimono in sotto-funzioni comunicative del tutto o in parte differenti e, di conseguenza, in generi testuali del tutto o in parte differenti. Per esemplificare ciò, si può affermare che gli ordinamenti di Austria, Germania e Italia presentano tutti una stessa classe generale di testi relativa all'applicazione del diritto, nella quale rientrano, tra gli altri, i contratti. Nella classe dei contratti rientra, poi, la sotto-funzione comunicativa della regolarizzazione di un rapporto tra due parti, ma la modalità con cui quest'ultima si concretizza in un testo è differente in ogni ordinamento. Questo perché sono in parte differenti i concetti giuridici a supporto sia della categoria più generale, sia della sotto-funzione comunicativa particolare, ma anche perché ogni ordinamento presenta una diversa tradizione rispetto alla testualizzazione di questo complesso; vale a dire, in parole più semplici, rispetto alle caratteristiche del testo che rientra nella categoria più generale e che assolve alla sotto-funzione comunicativa specifica. Ciò significa che ogni ordinamento presenta una diversa tradizione rispetto alla modalità di concretizzazione

dell'attività del diritto tramite testi giuridici. Per questa ragione, sebbene i principali generi testuali (a cui corrispondono delle sotto-funzioni comunicative specifiche) di ogni tappa dell'attività del diritto siano, per la maggior parte, gli stessi in tutti e tre gli ordinamenti (ad es. norme, sentenze, contratti), essi presentano una diversa realizzazione macro- e microstrutturale, nonché differenti implicazioni e concetti giuridici, come ben riassume Sandrini (1999: 10):

Rechtsordnungen als kulturelle Einheiten bedingen nicht nur eigenständige rechtliche Inhalte und Rechtsvorschriften, sondern auch eine eigene Tradition der sprachlichen Exteriorisierung dieser Inhalte [...]. Dies betrifft vor allem einmal die Schriftlichkeit des Rechts, die in den verschiedenen Kulturen sehr unterschiedlich ausgeprägt ist, aber auch die Form der schriftlichen Fixierung des Rechts, die Art der entstandenen Texte (Textsortenkonventionen) und die Differenziertheit der verwendeten Terminologie.

Rispetto al genere testuale del contratto, perciò, si può far riferimento alla classe generale nella quale esso è incluso nella categoria di Busse, ovvero quella dei generi testuali dell'ambito contrattuale, condivisa da tutti e tre gli ordinamenti qui in esame e che a sua volta è inclusa nella classe relativa all'attività applicativa del diritto. Più precisamente si può poi affermare che la classe generale dell'ambito contrattuale si suddivide in vari gruppi, tra cui ad esempio quello dei contratti notarili, internazionali e societari. A queste constatazioni si può aggiungere che i contratti di compravendita immobiliare rientrano nel sottogruppo "contratti di vendita" dei gruppi "contratti notarili" e "scritture private" e nel sotto-sottogruppo "contratti di vendita immobiliare" del sottogruppo "contratti di vendita". Riguardo alla tipologia di Busse è opportuno inoltre osservare nuovamente come egli cerchi da un lato di mettere in rilievo l'appartenenza del testo ad un particolare ramo di attività del diritto, dall'altro ad un preciso genere linguistico-testuale. Ciò comporta l'inclusione del sottogruppo dei contratti notarili in due classi differenti, ossia, oltre a quella relativa all'ambito contrattuale, anche in quella relativa all'applicazione del diritto in generale. I testi di quest'ultima classe non sono a carattere puramente giurisdizionale, poiché i loro emittenti sono rappresentanti delle istituzioni dello Stato a vari livelli, ad esempio i diversi pubblici ufficiali, e i loro destinatari sono persone esterne a tali istituzioni, in genere i cittadini. Questo potrebbe, tuttavia, essere fuorviante nel tentativo di stabilire il rapporto che intercorre tra l'uso giuridico del testo e i tratti linguistico-testuali ad esso associati. Mentre i contratti notarili condividono molte caratteristiche a livello macro- e microstrutturale (nonché, certamente, giuridiche) con i testi della classe dell'ambito contrattuale, ciò non vale sempre rispetto alla classe di testi relativa all'applicazione del diritto in generale in cui rientrano, ad esempio, gli ordini di arresto o di perquisizione, un permesso, un divieto o avvisi. Con questa classe, infatti, i contratti notarili condividono solamente la



funzione generale, ovvero quella di rappresentare un mezzo attraverso il quale le istituzioni, a vari livelli, applicano il diritto al caso singolo, rivolgendosi in ciò alle persone esterne coinvolte.

### **3.4 CLASSIFICAZIONE DEL CONTRATTO IN BASE ALL'APPROCCIO DI WIESMANN**

Da quanto fin qui descritto, è osservabile come negli approcci classificatori di Mortara Garavelli e Busse l'uso giuridico del testo ricopra un ruolo centrale. Tuttavia, questo fattore da solo non è sufficiente per una classificazione dei testi giuridici che non dia luogo a classificazioni molteplici o alla non totale corrispondenza tra la classe individuata e le convenzioni testuali dei relativi testi. A questo punto, perciò, appare opportuno fare accenno allo schema per una tipologia dei testi giuridici proposto da Wiesmann (2004: 60-66). Nella realizzazione di tale schema Wiesmann fa riferimento a diversi parametri che concorrono a determinare in maniera dettagliata le caratteristiche di un testo all'interno del suo uso giuridico. Il primo di questi parametri corrisponde alla funzione del testo che, rispetto ai testi giuridici, può essere fondamentalmente informativa o performativa in base al contesto d'uso e all'ottica di osservazione. Un contratto avente primariamente funzione performativa può, in un altro contesto, essere utilizzato come modello per la stipula e risoluzione di negozi simili, assumendo così valore informativo (cfr. Wiesmann 2004: 52). Un ulteriore parametro a fondamento della proposta tipologica di Wiesmann è la funzione giuridica del testo che si distingue dalla funzione appena descritta poiché fa riferimento all'uso giuridico dello stesso. A questi parametri si aggiunge poi l'attività del diritto in cui rientra il testo; Wiesmann ne distingue quattro: *Rechtsetzung*, *Rechtsanwendung*, *Rechtspraxis* e *Rechtslehre*. Le prime due consistono nella creazione e applicazione di norme a livello dei poteri sovrani, come da parte del parlamento (per la creazione di norme) e dei giudici (per l'applicazione di norme); i secondi si riferiscono alla prassi e alla dottrina giuridica a livello dei poteri non sovrani, come, ad esempio, rispetto all'opera di notai, avvocati o professori. Interessante appare, dunque, il fatto che Wiesmann, nella sua proposta, differenzi l'attività giuridica rispetto al contesto di produzione che, conseguentemente, si ripercuote anche su una relativa suddivisione dei testi giuridici. Il genere testuale dei commenti alle leggi o alle sentenze, ad esempio, non è categorizzato in quanto testo con valore normativo, come avviene nella tipologia di Busse, bensì nella categoria dei testi dottrinali, poiché essi non sono prodotti nell'ambito dell'esercizio dei poteri sovrani (Wiesmann 2004: 66). Infine, un altro fattore che distingue l'approccio di Wiesmann è la differenziazione tra comunicazione settoriale a livello "interno", ovvero tra giuristi, ed a livello "esterno", ovvero tra giuristi e persone esterne.

I testi valutati secondo questi criteri sono raggruppati da Wiesmann in tre categorie principali. La prima riguarda i testi con funzione performativa, rientranti nell'ambito dell'applicazione o della creazione di norme del diritto a livello dei poteri sovrani. In questa categoria rientrano testi che creano norme sovrane (costituzioni, leggi) o con i quali si applica il diritto appoggiandosi a queste ultime (sentenze); tali testi riguardano sia la comunicazione a livello interno, sia quella a livello esterno.

La seconda categoria comprende testi con funzione performativa prodotti nell'ambito della prassi giuridica a livello dei poteri non sovrani. Si tratta di testi basati implicitamente o esplicitamente su norme sovrane i cui redattori possono anche essere persone esterne all'ambito giuridico, come nel caso delle scritture private. Questi testi sono prodotti tanto per la comunicazione tra giuristi, quanto per la comunicazione tra giuristi e persone esterne (testamenti, contratti).

La terza categoria, infine, racchiude testi con funzione informativa, rientranti nell'ambito della prassi o della dottrina giuridica, aventi carattere informativo rispetto a norme sovrane o ad altri contenuti giuridici e rivolti o ad entrambi i tipi di comunicazione o solamente a quella tra giuristi. I pareri legali, ad esempio, rientrano nell'ambito della prassi giuridica, fanno riferimento a norme sovrane e riguardano entrambi i tipi di comunicazione. I formulari o i testi didattici, invece, rientrano nell'ambito della dottrina giuridica, hanno valore informativo, ma non necessariamente rispetto a norme sovrane, e sono principalmente rivolti alla comunicazione tra giuristi.

In tutte e tre queste categorie la funzione giuridica è suddivisa al suo interno in più sotto-funzioni principali, corrispondenti alla sotto-funzione comunicativa compiuta con l'atto. Il genere testuale dei contratti, ad esempio, rientra nella seconda categoria alla quale è fatta corrispondere la funzione giuridica regolativa, attuata sulla base di norme sovrane. All'interno di tale funzione giuridica sono poi individuate diverse sotto-funzioni come quella relativa al porre in essere di norme ("Normen setzend"). È in questa sotto-funzione che rientrano i contratti di compravendita immobiliare che (tramite le norme) pongono in essere stati di cose giuridicamente rilevanti, corrispondenti a determinati diritti ed obblighi<sup>23</sup>, che potrebbero essere considerati delle norme a livello di diritto privato (cfr. Wiesmann 2018: 137).

La proposta tipologica appena descritta appare un valido strumento per suddividere i testi giuridici sia in base a criteri più ampi, come quello relativo all'ambito di attività del diritto in

---

<sup>23</sup> Con il termine "normativo" si fa riferimento nel presente studio alla sola creazione di norme e non, in senso lato, anche al porre in essere di diritti e doveri, nonché di stati di cose. Questa è la ragione per cui, in questo punto, non si è utilizzato tale aggettivo per descrivere degli atti, quali i contratti, che pongono in essere situazioni giuridicamente rilevanti.

cui rientrano e alla corrispondente funzione comunicativa generale, sia secondo gli specifici fattori che li determinano. Ciò rispecchia quanto precedentemente accennato rispetto al fatto che un'adeguata classificazione dei testi giuridici a fini linguistici potrebbe delinarsi con maggiore successo se articolata in più fasi, vale a dire se i testi venissero suddivisi a partire da parametri via via più specifici.

Questo richiederebbe, tuttavia, uno studio assai ampio, poiché per creare un modello che il più possibile metta in luce una corrispondenza tra testo giuridico e relative convenzioni testuali sarebbe opportuno disporre di uno schema classificatorio e tipologico molto minuzioso. Anche prendendo a modello il dettagliato schema di Wiesmann, ad esempio, risulterebbe necessaria un'ulteriore suddivisione all'interno dei singoli insiemi di generi testuali individuati. All'interno dell'insieme dei negozi privati, ad esempio, si dovrebbe creare un sottogenere relativo ai contratti di compravendita relativi a beni immobili.

Ciò non toglie che le idee e proposte classificatorie appena affrontate possono ora fornire un utile punto di partenza per delineare con più chiarezza e schematicamente il quadro di riferimento dei contratti facenti parte del presente corpus tanto da un punto di vista giuridico, quanto da quello dei fattori fondamentali che li definiscono in quanto atti linguistici. Si è scelto di denominare questo inquadramento delle coordinate intra- ed extratestuali che caratterizzano i contratti qui in esame "struttura basilare del genere testuale del contratto di compravendita immobiliare" e di rappresentarlo tramite la tabella sottostante, alla quale segue un breve commento<sup>24</sup>.

---

<sup>24</sup> La tabella 1 è riferita al genere testuale del contratto di compravendita immobiliare. Tuttavia è possibile applicarla anche ad altri testi giuridici, per i quali è necessario modificare il contenuto delle singole caselle.

### 3.5 STRUTTURA BASILARE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Tabella 1: Struttura basilare del contratto di compravendita immobiliare - Prima parte

1. Sfera di diritto	2. Attività del diritto	3. Funzione comunicativa generale/ Funzione giuridica	4. Sotto-funzione comunicativa/ Sotto-funzione giuridica	5. Funzione pragmatica primaria (rispetto all'uso giuridico primario)	6. Possibili funzioni pragmatiche secondarie (rispetto all'uso giuridico primario)	
Diritto privato	Applicativa	Regolativa (sulla base di norme sovrane)	Regolazione del rapporto tra due o più parti rispetto al trasferimento della proprietà di uno o più beni immobili	Performativa	Informativa senza utilizzo del testo da parte di istituzioni pubbliche o private	Informativa o probatoria con utilizzo del testo da parte di istituzioni pubbliche o private
Norme in materia di obbligazioni, beni e diritti reali, contratti in generale e/o negozi giuridici <sup>25</sup>	Prassi giuridica a livello dei poteri non sovrani	Instaurazione di stati di cose giuridicamente rilevanti: ovvero instaurazione di effetti giuridici consistenti in diritti e obblighi a carico delle parti. Conseguente fissazione di un rapporto autonomamente voluto dalle parti	Instaurazione di stati di cose giuridicamente rilevanti: ovvero instaurazione di effetti giuridici consistenti nei diritti e obblighi a carico della parte venditrice e della parte acquirente. Conseguente fissazione del rapporto tra parte venditrice e parte acquirente	In particolare, funzione performativo-costitutiva, data l'attuazione di un atto (giuridico) e contestualmente di stati di cose (giuridicamente rilevanti)	Ad es. qualora un terzo voglia informarsi sui dettagli della compravendita	Ad es. in sede giudiziale a prova di determinati stati di cose o presentato ad altri enti, quali una banca o un ufficio delle entrate, per fornire i dettagli dell'avvenuta compravendita
Norme sui contratti relativi alla vendita						
Norme relative ai beni immobili						
Norme relative al trasferimento della proprietà di beni immobili						
Norme e disposizioni per la redazione dell'atto						

<sup>25</sup> In questo riquadro sono riportate le categorie più generali, dalle quali si possono diramare nei tre Paesi le diverse norme che incidono sulla vendita di immobili, come sarà spiegato più sotto.

**Tabella 1.1: Struttura basilare del contratto di compravendita immobiliare - Seconda parte**

7. Emittenti effettivi	7.1 Emittenti ufficiali	8. Destinatari effettivi	8.1 Destinatari ufficiali	9. Destinatari potenziali	10. Tipo di comunicazione settoriale	11. Forma di realizzazione testuale (sulla base di norme sovrane e altre disposizioni)
Giuristi operanti a livello dei poteri non sovrani	Persone esterne all'ambito giuridico	Giuristi operanti a livello dei poteri non sovrani  Uffici pubblici	Parti del contratto	Giuristi operanti a livello dei poteri sovrani  Professionisti del settore privato	Comunicazione settoriale a livello "interno", tra giuristi, e a livello "esterno", tra giuristi e persone esterne all'ambito giuridico	Atto pubblico (Italia, Germania, Austria)  Scrittura privata (Italia, Austria)
Notai Avvocati (Italia, Germania, Austria)	Parti e/o dei privati (Italia, Austria)	Notai Avvocati  Ad es., Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare e Catasto per l'Italia; Grundbuchamt, Finanzamt e Gutachter-ausschuss per la Germania; Grundbuchamt e Finanzamt per l'Austria	Parte venditrice e parte acquirente	Giudici Avvocati (pubblico ministero, Staatsanwälte ecc.)  Ad es. funzionari di una banca, traduttori, linguisti		Utilizzo di modelli risalenti alla dottrina e alla prassi giuridica

### - Spiegazione rispetto all'uso dei colori

La tabella è suddivisa in vari livelli, evidenziati dall'uso di diverse gradazioni di colore, corrispondenti all'aumentare del grado di specificazione delle caratteristiche riportate. La parte superiore della tabella equivale al massimo grado di astrazione e, perciò, alla categoria più generale, che trova maggior specificazione nelle parti via via inferiori.

La scelta di un colore diverso per le ultime quattro caselle della colonna numero 1 è dovuta alla differente trattazione di tali contenuti negli ordinamenti austriaco, tedesco ed italiano e ad un loro diverso raggruppamento all'interno dei rispettivi testi di legge, come si osserverà anche più

sotto. Oltre a ciò, le norme redazionali possono derivare anche da fonti di riferimento per la prassi notarile, rispetto alle quali si rinvia ai capitoli 5.1, 5.4 e 5.7. Tuttavia, queste caselle sono state collocate nella prima colonna perché fanno parte degli aspetti normativi di riferimento.

### **- Spiegazione rispetto ai contenuti**

Nelle tabelle 1 e 1.1 sono rappresentate le coordinate che determinano l'assetto testuale convenzionale di un contratto di compravendita immobiliare e che gli permettono di assolvere al suo uso giuridico primario nei rispettivi ordinamenti. L'analisi testuale del presente studio, quindi, fa riferimento ad una situazione comunicativa in cui il contratto assolve al suo uso giuridico primario.

Questo non vale, però, per le caselle 6 e 9 riguardanti delle caratteristiche opzionali che il genere testuale del contratto di compravendita immobiliare può assumere, ad esempio qualora divenga oggetto di traduzione. Si tratta di casi in cui un contratto precedentemente stipulato per regolare un rapporto tra delle parti (uso giuridico primario) funge da base per assolvere ad altre funzioni. Queste caselle, perciò, non sono di rilievo rispetto alle convenzioni testuali che contraddistinguono il genere testuale qui in esame quando assolve al suo uso giuridico primario. I contratti di compravendita immobiliare rientrano nell'ambito dell'attività applicativa e, in particolare, sono il prodotto della prassi giuridica a livello dei poteri non sovrani. I loro emittenti possono essere sia giuristi operanti a livello dei poteri non sovrani, quali avvocati o notai, sia persone esterne al diritto, come nel caso di scritture private. Queste ultime, tuttavia, si possono riscontrare, in riferimento alla compravendita immobiliare, solo in Austria e in Italia. In Germania, invece, per la compravendita immobiliare è obbligatoria la forma pubblica sotto pena di nullità (cfr. § 883 ABGB, 1350 c.c. e § 311b BGB). Le scritture private, inoltre, sono redatte nella maggior parte dei casi facendo uso di modelli risalenti alla prassi giuridica, reperibili in formulari per notai, oppure messi a disposizione da diversi enti pubblici e privati o scaricabili da siti internet. Pur essendo redatto da un emittente esterno al diritto, perciò, il testo si rifà quasi sempre ai modelli utilizzati nella prassi giuridica e alle relative convenzioni linguistico-testuali. I destinatari del genere testuale qui in esame sono, da un lato, persone esterne all'ambito giuridico, ossia le parti e altre persone che potrebbero essere interessate a prendere visione dell'atto, e, dall'altro, operatori del diritto a livello dei poteri non sovrani come avvocati o notai. Kurzon (1986: 29), a tal proposito, definisce le parti come gli autori e destinatari "ufficiali" dell'atto, mentre i giuristi che lo redigono come gli autori e destinatari "effettivi". A loro si affiancano dei destinatari "potenziali" che sono coloro che potrebbero avere a che fare con l'atto, ad esempio dei traduttori, dei funzionari di una banca o dei giuristi operanti a livello dei poteri

sovrani, come un giudice, nel caso in cui l'atto venga impugnato e debba essere utilizzato in un processo (cfr. Wiesmann 2013 (c): 62). Da qui, perciò, è nata la distinzione degli emittenti e dei destinatari riportata nella tabella 1.1.

I giuristi, essendo coloro che devono attuare l'atto da un punto di vista giuridico, nonché redigerlo, sono anche coloro ai quali il contratto è effettivamente rivolto. L'intenzione prevalente è, dunque, quella del notaio o dei giuristi che redigono l'atto, volta a far sì che l'accordo delle parti sia in linea con le disposizioni di legge, poiché solo in tal modo la compravendita può essere felicemente conclusa (cfr. Hoffmann 1998: 538). Tra i destinatari "effettivi", tuttavia, si ritiene di poter contare anche gli operatori degli uffici pubblici, presso i quali l'atto deve essere registrato a fini fiscali, di pubblicità immobiliare e di correttezza dei dati catastali. Tra queste si annoverano l'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare e il Catasto<sup>26</sup> per l'Italia, il Grundbuchamt, il Finanzamt e il Gutachterausschuss per la Germania, il Grundbuchamt e il Finanzamt per l'Austria.

Poiché, però, sono gli operatori del diritto a far concludere felicemente l'atto e a conferirgli efficacia giuridica, mentre gli operatori dei suddetti uffici pubblici si occupano di registrarlo una volta che è stato prodotto, si ritiene opportuno differenziare questi due tipi di destinatari "effettivi". Per questo, si propone di classificare i giuristi quali destinatari "effettivi e attuativi" mentre i funzionari degli uffici pubblici come i destinatari "effettivi ma non attuativi" dell'atto. Tale genere testuale, quindi, dovrebbe teoricamente poter soddisfare le esigenze di questa moltitudine di destinatari ed essere redatto in un modo tale da poter essere interpretato correttamente da tutti loro. Si può ben intuire, però, come questo rappresenti un obiettivo pressoché impossibile da realizzare, oltre che una metodologia che non concorre al raggiungimento della funzione primaria del testo in questione. Per tale ragione, si suppone che, essendo il diritto, in veste di norme sovrane e di altre disposizioni, quali quelle della legge notarile, la base su cui si sviluppa un contratto di compravendita, ed essendo gli operatori dell'ambito giuridico gli emittenti e destinatari primari di questo atto, è in riferimento alle convenzioni di questo contesto che tale genere testuale si sviluppa. L'origine giuridica definisce così l'assetto finale del testo, anche poiché è a livello giuridico che esso produce i suoi effetti ed è riconosciuto come mezzo per il compimento di una determinata funzione comunicativa. Per tale ragione, il contratto di compravendita immobiliare, come ogni altro testo giuridico, ha un tale status solo in virtù e all'interno del proprio ordinamento giuridico. Solo a tale livello

---

<sup>26</sup> Una spiegazione più precisa sul Catasto, l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare e i loro corrispondenti in Germania e Austria è presente nel riquadro esplicativo presente nel capitolo 5.7.

giuridico il testo può attuare la funzione comunicativa (ossia l'uso giuridico) per la quale è stato creato all'interno di un gruppo sociale

I contratti di compravendita immobiliare, poi, riguardano l'attività applicativa in seno al diritto privato e al ramo di quest'ultimo relativo alle obbligazioni, ai beni e diritti reali, ai contratti o ai negozi giuridici in generale. Questi diversi tipi di norme sono ordinati differentemente all'interno dei codici civili di Italia, Germania e Austria. Nel codice civile italiano, inoltre, non è presente una parte apposita relativa ai negozi giuridici. Si tratta, tuttavia, delle possibili categorie più generali, dalle quali si possono diramare nei tre Paesi le diverse norme che incidono sulla vendita di immobili. Un confronto tra i codici civili di Italia e Germania rispetto alle norme di riferimento per la compravendita di immobili e al loro collocamento all'interno di tali codici è presente nella parte iniziale del capitolo 5.4. Nella parte iniziale del capitolo 5.7, invece, questo confronto è esteso anche al codice civile austriaco.

Queste categorie più generali presentano, infine, ulteriori diramazioni corrispondenti ai contratti e alle norme per la vendita e il trasferimento della proprietà di beni immobili.

La funzione comunicativa generale che i contratti di compravendita immobiliare assolvono è regolativa e, in particolare, concerne la regolazione di un particolare rapporto tra delle parti e la conseguente instaurazione di effetti giuridici consistenti in diritti e obblighi a carico di ciascuna. La sotto-funzione comunicativa dei contratti di compravendita immobiliare concerne la regolazione del rapporto tra le parti rispetto al trasferimento della proprietà di un bene immobile e la conseguente instaurazione di effetti giuridici consistenti nei diritti e obblighi a carico della parte venditrice e della parte acquirente. L'instaurazione di stati di cose giuridicamente rilevanti è l'espressione concreta del carattere performativo-costitutivo dell'atto di compravendita immobiliare. Tale instaurazione si realizza con la felice attuazione dell'atto che, conseguentemente, può espletare i suoi effetti.

Alla sotto-funzione comunicativa del contratto di compravendita immobiliare possono corrispondere, negli ordinamenti austriaco e italiano, due forme di realizzazione testuale, ovvero la forma pubblica e quella di scrittura privata. Quest'ultima poi, può essere autenticata a fini di pubblicità immobiliare o per la trascrizione del passaggio di proprietà nel Libro fondiario austriaco, vale a dire il "Grundbuch". Nell'ordinamento tedesco, invece, per questo tipo di negozio giuridico è prevista solo la forma pubblica. Il contratto di compravendita immobiliare, infine, in tutti e tre gli ordinamenti, rappresenta un mezzo di comunicazione settoriale sia a livello "interno", ossia tra soli giuristi, sia a livello "esterno", ossia tra questi ultimi e persone esterne all'ambito giuridico.



Data l'appartenenza comune degli ordinamenti austriaco, tedesco ed italiano alla tradizione giuridica continentale, nonché grazie alle loro comunanze e similarità rispetto ai concetti giuridici che sono alla base della compravendita di immobili, è possibile valutare i contratti di compravendita immobiliare di tutti e tre facendo riferimento alla struttura basilare esposta nelle tabelle 1 e 1.1. Tutti e tre questi ordinamenti, infatti, prevedono l'utilizzo di un mezzo quale il contratto, redatto secondo determinate convenzioni, per fissare la volontà delle parti e contestualmente attuarla. Tutti e tre, inoltre, prevedono tale mezzo qualora questa volontà concerna il trasferimento della proprietà di un bene immobile. Nonostante questa comunanza di base, i principali fattori rispetto ai quali i tre ordinamenti presentano delle differenze sono da ricercare nelle caratteristiche specifiche delle colonne numero 1 e 11. La prima è la colonna relativa all'inquadramento giuridico che, pur accomunando gli ordinamenti in maniera generale, è caratterizzata in ognuno da diverse modalità di trattazione dell'istituto del contratto in generale e della compravendita immobiliare in particolare, nonché da diverse ramificazioni giuridiche a supporto di questi istituti. La seconda è la colonna relativa alla forma di realizzazione testuale del testo, in quanto atto pubblico o scrittura privata. Sia esso nell'una o l'altra forma, ciò che differenzia gli ordinamenti austriaco, tedesco ed italiano in questo punto sono le specificità del contratto a livello macro- e microstrutturale. Tali specificità, nonché le fondamenta giuridiche su cui si sviluppano i contratti di compravendita immobiliare, oltre a rappresentare degli elementi che distinguono tra loro i tre ordinamenti qui in esame, servono a preservare la funzione giuridica dell'atto di compravendita. L'attuazione dell'effetto giuridico dipende, infatti, tanto dalla conformità alle fondamenta giuridiche quanto dal rispetto delle convenzioni linguistico-testuali.

Per tali ragioni, si procederà nel capitolo 5 ad analizzare i contratti del corpus secondo i parametri che li distinguono nei diversi ordinamenti, ovvero l'assetto giuridico (colonna 1, tabella 1) e l'assetto linguistico-testuale (colonna 11, tabella 1.1).

Prima di passare a ciò, tuttavia, appare opportuno specificare un ulteriore fattore che contraddistingue il contratto di compravendita immobiliare, sia esso in forma di atto pubblico o di scrittura privata. Si tratta del fenomeno del distacco dalla situazione reale e orale, denominato da Krefeld (1989: 69) "Situationsentbindung", da cui conseguono il carattere definitivo e l'oggettività del contratto. Tale fenomeno fa sì che diversi parametri della situazione vissuta dalle parti assieme (eventualmente) al notaio o all'avvocato che si occupano di redigere l'atto, siano riportati per iscritto. Ciò riguarda le persone, il luogo e il momento in cui avviene la stipula dell'atto, ma anche le azioni compiute dai partecipanti in questione. Le parti, il notaio, le indicazioni spazio-temporali sono, infatti, espressamente riportate, ma anche azioni quali, ad

esempio, l'approvazione e la sottoscrizione dell'atto (nella chiusa dei contratti italiani e tedeschi). Nella situazione vissuta e reale, le parti fanno e vivono ciò, ma solo nel testo dell'atto tali azioni sono espressamente riportate per iscritto. Lo stesso vale per i parametri che definiscono la situazione della stipula dell'atto, come i suoi partecipanti, il luogo e la data (cfr. Krefeld 1989: 69-72). La Situationsentbindung dunque, consiste nel fissare la situazione vissuta al momento della stipula, come se la vedesse una terza persona, la quale ne riporta i tratti distintivi nel tempo e nello spazio ed altresì i suoi partecipanti e alcune loro azioni. L'utilizzo privilegiato della terza persona singolare o plurale è uno dei tratti che distingue i contratti del corpus qui in esame e che, assieme all'indicazione delle coordinate spazio-temporali, concorre a spersonalizzare l'atto e a renderlo oggettivo.

A sua volta, questa oggettività è alla base del carattere definitivo del contratto, in quanto mezzo per attuare, nel momento della sua felice esecuzione, un negozio giuridico al quale sono associati precisi effetti giuridici. L'oggettività e il carattere definitivo servono, infine, alla sicurezza del diritto, per cui si dispone di un mezzo consolidato e oggettivo per regolare delle situazioni della vita sociale da un punto di vista giuridico.

Rispetto alla forma del contratto di compravendita e alla sua funzionalità, inoltre, si può fare un breve accenno al paragone di Mantovani (2008: 45-54) tra tale genere testuale e le massime conversazionali di Grice. In particolare, Mantovani confronta queste ultime con la fase di stipulazione di un contratto di compravendita nel diritto romano, essendo quest'ultima, come può essere una conversazione, "uno scambio di volontà, il cui scopo è di raggiungere una volontà comune, un accordo [...]" (Mantovani 2008: 49).

Il contratto, come una conversazione, sottostà a dei principi che ne regolano la felice attuazione, e Mantovani ne delinea alcuni per dimostrare come il diritto abbia a fondamento delle regole create per rendere efficace e funzionale l'agire umano in determinate situazioni. Egli, ad esempio, paragona la bona fides che governa la compravendita nel diritto romano al principio di cooperazione. Per adempiere a tale principio, poi, egli dimostra in che modo, in una trattativa volta alla stipulazione di un tale negozio, possano essere attuate e rispettate le massime di qualità e quantità.

Una riflessione in questo senso potrebbe essere applicata anche alla forma macro- e microstrutturale, nonché al contenuto del contratto di compravendita immobiliare al giorno d'oggi. In genere si suppone, infatti, che la volontà dei contraenti di arrivare ad un accordo in

maniera corretta e reciprocamente onesta<sup>27</sup> sia il principio su cui si fonda il negozio e da cui deriva la necessità di attuarlo nelle forme previste (ad esempio per iscritto, tramite atto pubblico o scrittura privata, a seconda del sistema giuridico) e con la quantità e la qualità di informazioni necessarie. Il venditore, ad esempio, dovrà garantire rispetto al bene ciò che sa essere vero e che potrà rispettare. L'atto dovrà essere fornito della quantità di informazioni e dichiarazioni utili a regolare i vari aspetti della compravendita, tralasciando dati superflui o evitando l'omissione di dati essenziali.

Sulla base di questa riflessione, perciò, si può affermare che l'assetto testuale di questo atto sia legato, come una conversazione, a dei principi che dovrebbero migliorarne la funzionalità, intesa, ad esempio, come chiarezza e univocità del testo che lo renda facilmente interpretabile e applicabile, perlomeno per il pubblico di operatori del diritto che dovrà usufruirne e/o attuarlo. In tal senso, appaiono adeguate le parole di Mortara Garavelli (2001: 18):

Il banco di prova più impegnativo è l'organizzazione del discorso: dove si misura la capacità di far corrispondere le strutture sintattiche e l'ordinamento tematico alla disposizione ottimale degli argomenti.

Quali siano alcuni di questi principi da un punto di vista giuridico e linguistico-testuale, sarà oggetto di analisi nei seguenti capitoli<sup>28</sup>.

---

<sup>27</sup> Per evitare scorrette sovrapposizioni di concetti non pienamente equivalenti, come quelli di "bona fides" del diritto romano e "buona fede" del diritto attuale, si è evitato di utilizzarli qui, riferendosi, più in generale, alla volontà delle parti di concludere un accordo con correttezza e reciproca onestà.

<sup>28</sup> Ciò non toglie che un possibile, futuro sviluppo del presente lavoro potrebbe consistere in un'analisi del genere testuale qui in esame (o di altri generi testuali dell'ambito giuridico) rispetto all'aderenza del suo assetto macro- e microstrutturale al principio di cooperazione di Grice (cfr. Mantovani 2008: 54). A rendere difficile una simile analisi, tuttavia, potrebbe concorrere la caratteristica sopra evidenziata del contratto di compravendita immobiliare, vale a dire la sua (perlomeno teorica) pluralità di destinatari (cfr. Wiesmann 2004: 17 e 2013c: 62).

Si rinvia a tal proposito, inoltre, all'analisi condotta da Muhr (2012: 117-140) relativa alla comprensibilità e accessibilità di determinati testi con i quali i cittadini in Austria possono avere a che fare, come ad esempio un procedimento di ingiunzione ("Mahnklage"). Sulla base di differenti criteri (Muhr 2012: 125), come il numero di parole medio delle frasi e la frequenza di frasi complesse, l'autore analizza quale sia il grado di complessità di questi testi per il cittadino che dovrà usufruirne. In questo caso, tuttavia, si tratta di osservare un testo dalla prospettiva di un destinatario esterno all'ambito giuridico.



## 4. DESCRIZIONE DEL CORPUS E DEL METODO DI ANALISI

### 4.1 CORPUS PRIMARIO<sup>29</sup>

Il corpus primario del presente studio è composto da 40 contratti di compravendita immobiliare suddivisi in tre gruppi, ovvero gli atti provenienti da Italia, Germania e Austria. Per ogni gruppo sono presenti 10 atti in forma pubblica o redatti da notai. Per i gruppi di Italia e Austria si aggiungono poi, per ciascuno, 5 scritture private autenticate. Nel corpus italiano, dunque, sono presenti 10 atti in forma pubblica e 5 scritture private autenticate. Nel corpus tedesco 10 atti in forma pubblica. Nel corpus austriaco 10 atti in forma di scrittura privata redatta da notaio e 5 atti in forma di scrittura privata redatta da privati; in entrambi i casi si tratta di scritture private autenticate. Le ragioni che hanno portato a questa scelta sono delineate di seguito.

Come già accennato, in Germania per la compravendita immobiliare è obbligatoria la forma notarile (§311b BGB), ragion per cui non è previsto il ricorso ad una scrittura privata per questo tipo di negozio. Questo non avviene, invece, negli altri due Paesi, e in particolare in Austria, dove la scrittura privata rappresenta la forma più usuale e quasi esclusiva per stipulare un negozio di compravendita (Grötsch 2004: 846). A causa di ciò, per il corpus austriaco è stato possibile trovare un solo contratto di compravendita immobiliare in forma di atto pubblico, ovvero di "Notariatsakt" (cfr. cap. 5.4). Gli altri atti del corpus austriaco, invece, rappresentano delle scritture private che, tuttavia, si sono suddivise in due categorie. Nella prima rientrano le scritture private redatte da notai e da loro autenticate, le quali, dunque, pur non essendo sotto forma di atto pubblico, sono rogate dalla stessa autorità che può emettere anche questo tipo di atti. Ciò che le differenzia dal cosiddetto "Notariatsakt" si riflette soprattutto nella loro macrostruttura, ma il contenuto del loro dispositivo risulta pressoché equivalente, come si osserverà ai capitoli 5.7 e 5.8. Questa categoria è stata denominata "scritture private in senso lato" per differenziarla dalla seconda categoria contenente 5 atti qui denominati "scritture private in senso stretto". Di esse non si sa chi sia la persona che le ha redatte, quindi potrebbero essere state, ad esempio, sia le parti stesse, che un notaio o avvocato<sup>30</sup>. Ciò che le differenzia dalle scritture private in senso lato è l'assenza di indicazioni che rinvino al redattore dell'atto e,

---

<sup>29</sup> La distinzione tra "corpus primario" e "corpus secondario" è stata attinta da Wiesmann (2018: 113-127).

<sup>30</sup> A tal proposito, appare interessante quanto osservato da Wiesmann (2018: 80 e 115) sul fatto che il notaio in Italia svolga questo ruolo come professione principale, mentre in Germania sia presente sia il "Nur-Notar", sia l'"Anwaltsnotar". Il primo svolge la professione di notaio come professione principale, il secondo, invece, opera sia in quanto avvocato che in quanto notaio. In Austria, il notaio assume questa carica come professione principale, come in Italia tuttavia le scritture private possono essere messe a punto anche da avvocati.

oltre a ciò, il fatto che quest'ultimo non sia necessariamente un notaio (cfr. anche spiegazione nel capitolo 5.7).

Le scritture private in senso lato rappresentano, perciò, il parametro di confronto con gli atti pubblici dei corpora italiano e tedesco. Le scritture private in senso stretto, invece, rappresentano un piano di confronto aggiuntivo all'interno del corpus austriaco.

Essendo prevista la possibilità di ricorrere ad una scrittura privata sia in Italia che Austria, infatti, si è voluto aggiungere un ulteriore parametro di confronto all'analisi relativa ai singoli corpora di questi Paesi. All'interno dei corpora italiano e austriaco, dunque, si è voluto mettere a confronto gli atti redatti da notaio con le scritture private. I piani di analisi che in tal modo, si sono delineati sono i seguenti:

- la singola analisi di ogni corpus, dove per l'Italia e l'Austria, oltre agli atti redatti da notaio sono analizzate anche delle scritture private;
- il confronto tra gli atti redatti da notai e le scritture private all'interno dei corpora italiano e austriaco;
- il confronto tra gli atti pubblici dei corpora italiano e tedesco e gli atti redatti da notai del corpus austriaco (tra cui rientrano 9 scritture private in senso lato e 1 Notariatsakt);
- il confronto tra le scritture private italiane e quelle austriache, comprendendo per queste ultime sia quelle in senso lato che in senso stretto.

Con questo approccio, si è ritenuto di poter meglio evidenziare e confrontare lo spettro di possibilità redazionali per questo tipo di negozio nei tre ordinamenti qui in esame.

Le limitate possibilità di procurarsi degli atti autentici da includere nel corpus, poi, hanno rappresentato tanto dei limiti, quanto dei vantaggi per la delimitazione del corpus. Quest'ultimo è composto infatti da atti autentici, avuti tramite notai o appositi uffici pubblici. Le difficoltà a tale scopo sono state rilevanti, soprattutto per ragioni di riservatezza dei dati contenuti negli atti. Per questo motivo, tranne che nell'ufficio del Libro fondiario di Bolzano e nella sezione "Urkundensammlung" del Tribunale distrettuale di Innsbruck, dove si è potuto accedere, previa richiesta, agli atti di interesse, si è potuto disporre di un numero limitato di esemplari messi a disposizione direttamente da notai. La disponibilità dei notai ha definito, inoltre, il raggio del corpus da un punto di vista diatopico. Per il corpus italiano, dunque, si sono potuti avere dei contratti provenienti dalle Regioni Emilia-Romagna, Lombardia, Trentino-Alto Adige e Veneto. Per il corpus tedesco, si sono potuti ricevere degli atti provenienti dai Länder Baden-Württemberg, Bassa Sassonia e Berlino. Per i contratti del corpus austriaco, invece, è stato possibile compiere autonomamente una delimitazione del corpus da un punto di vista diatopico. In questo Paese, infatti, i contratti di compravendita immobiliare sono liberamente accessibili

presso le apposite sezioni dei Tribunali, oppure presso notai o tramite diversi enti che offrono la consultazione di questi dati via internet (*Grundbuchseinsicht*: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/60/Seite.600300.html> (15/01/2019)).

Lo stesso è stato possibile fare presso l'ufficio del Libro fondiario della città di Bolzano, dove, come si vedrà nel capitolo 5.7, vige un diverso sistema tavolare.

Essendo il Land Tirolo, storicamente e geograficamente<sup>31</sup>, vicino alla Regione Trentino-Alto Adige, ma comunque all'interno dell'ordinamento austriaco che, oltre per la lingua, presenta delle comunanze in materia di compravendita immobiliare con la Germania, si è scelto di limitare il corpus austriaco ad atti provenienti dal suo capoluogo, ovvero Innsbruck. Così facendo, si può osservare se i contratti provenienti da questa zona presentino delle vicinanze con quelli redatti in Italia o, perlomeno, nel Trentino-Alto Adige e, per tale ragione, nel corpus dei contratti italiani sono stati inclusi anche esemplari provenienti da Bolzano. Questo potrebbe far emergere delle comunanze tra gli atti di questa città e quelli di Innsbruck, pur a diversità di lingua. In secondo luogo, si può osservare se l'assetto macro- e microstrutturale dei contratti austriaci sia influenzato tanto dalla vicinanza storico-geografica del Tirolo con una parte dell'Italia, quanto dalla comunanza della lingua tedesca e la vicinanza di alcune disposizioni giuridiche con la Germania e, se sì, in che misura. La scelta di contratti dal Tirolo, perciò, è dovuta al fatto che essi sembrano collocarsi a metà via tra i contratti italiani e quelli tedeschi e a ciò contribuisce probabilmente anche la posizione geografica tra Italia e Germania.

La presente analisi, perciò, sarà svolta prima per i corpora italiano e tedesco, facendo puntualmente dei confronti tra i due, e poi arricchita con un'analisi e un confronto con i contratti austriaci di questa particolare zona. In tal modo, la mancata possibilità di scegliere appieno la provenienza degli atti da Italia e Germania viene colmata da quella di creare un parallelo specifico rispetto all'Austria.

Questa difficoltà di reperimento dei contratti è stata dovuta, inoltre, al fatto di ricercare degli atti stipulati nell'attuale secolo, ovvero il ventunesimo, toccando così, ancor più vivamente, le già citate questioni di riservatezza dei dati in essi contenuti. La presente analisi si prefigge, infatti, di osservare da un punto di vista sincronico la realizzazione testuale del contratto di compravendita immobiliare nei tre contesti giuridici qui in esame. Questa difficoltà, tuttavia, ha permesso di avere a disposizione degli atti che nell'insieme (ovvero considerando tutti e tre

---

<sup>31</sup> Il Tirolo e la Regione Trentino-Alto Adige, infatti, sono stati uniti nella Contea del Tirolo fino alla fine della Prima guerra mondiale, in seguito alla quale l'Alto-Adige e il Trentino sono stati annessi all'Italia. Attualmente, inoltre, le tre aree che formavano storicamente il Tirolo fanno parte dell'Euroregione Tirolo-Alto Adige-Trentino e ciò sottolinea la continuità del contatto di queste tre zone, dovuta, accanto a fattori storici, anche a ragioni economico-geografiche (<http://www.alpeuregio.org/index.php/it/chi-siamo> (14/01/2019)).

i corpora) ricoprono un arco temporale che va dal 2000 al 2018. In tal modo, si ritiene di racchiudere un arco sufficiente ad attestare il fatto che questi contratti siano quelli attualmente in vigore nei relativi contesti per la compravendita immobiliare.

Infine, un altro vantaggio che indirettamente è scaturito dalla difficoltà di reperire gli atti è stato quello di orientare la presente ricerca ai pilastri sui quali essa si fonda, ovvero:

- l'analisi e l'interpretazione del materiale a disposizione in linea con quanto postulato da Scherer (2014: 37), ossia che "qualitative Korpusanalysen legen ihren Schwerpunkt auf die Ermittlung, die Klassifizierung, die Einordnung und Interpretation von bestimmten Phänomenen".

- lo sviluppo di un modello di analisi adatto a cogliere i tratti che caratterizzano i contratti di ogni singolo corpus per poi metterli a confronto tra loro ma, soprattutto, che possa essere la base per ulteriori ricerche rispetto a questo genere testuale o ad altri rientranti tra i testi specialistici.

In particolare, per la macrostruttura, il modello sviluppato richiede l'analisi e la segmentazione manuale di ogni singolo contratto e per questo un corpus limitato facilita questo processo, che ciononostante è risultato abbastanza lungo. Affinando in gruppi di ricerca più ampi e interdisciplinari lo schema elaborato, però, sarà forse possibile, in futuro, creare dei programmi che facilitino la segmentazione di un contratto o di altri testi specialistici, potendo così analizzare secondo esso anche corpora più estesi e mettere a confronto con più facilità dati in lingue diverse.

L'esiguità del corpus ha permesso altresì di suddividere i verbi riscontrati nelle diverse parti e clausole dei contratti in precise categorie verbali, esposte nel capitolo 7. Anche per questa parte di analisi, ci si augura che essa possa in futuro essere replicata per corpora più ampi e plurilingui, unendo magari le competenze di diversi ricercatori, ad esempio negli ambiti della linguistica, della giurisprudenza e dell'informatica. Oltre a questi, in ogni caso, nel prosieguo dello studio saranno forniti puntualmente ulteriori spunti per dei suoi sviluppi futuri.

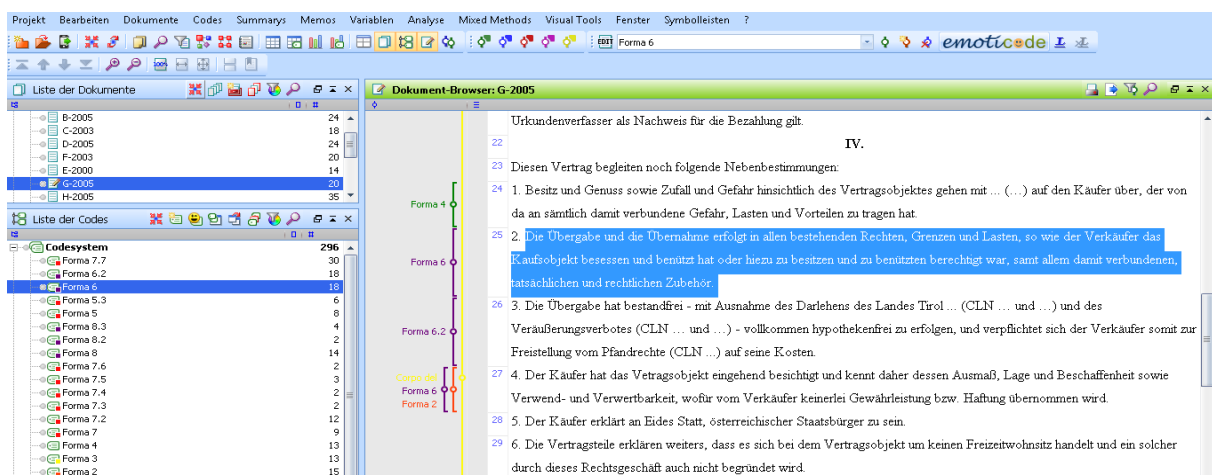
Per quanto riguarda la segmentazione e l'analisi di ogni singolo contratto si è fatto uso del programma Maxqda. Dopo aver copiato o convertito i contratti in formato Word, essi sono stati inseriti in questo programma, con il quale è possibile creare dei cosiddetti "codes". Ogni code può prendere il nome di una parte del contratto o di un fenomeno che si desidera osservare al suo interno. Selezionando in ogni contratto determinate parti e facendole rientrare nei rispettivi codes, è stato possibile, poi, disporre di apposite liste per analizzare singoli aspetti macro- e microstrutturali, come ad esempio il protocollo degli atti o un particolare verbo. Così facendo,



dunque, si sono potute estrarre dal programma Maxqda<sup>32</sup> delle liste specifiche con solo il contenuto dei segmenti precedentemente selezionati. In particolare, per le parti nelle quali si è affrontata un'analisi di tipo microstrutturale, questi file si sono rivelati di grande utilità, perché è stato possibile selezionare determinate forme microstrutturali e constatare l'uso che di esse si fa all'interno del contratto, ad esempio se ricorrono in più clausole o rispetto ad indicazioni particolari.

Nell'immagine sottostante, ad esempio, si può osservare che un preciso passaggio di un contratto visibile nella colonna a sinistra è stato fatto corrispondere al code denominato "Forma 6", sempre nella colonna di sinistra, che racchiude una forma verbale analizzata nel capitolo 7. Cliccando su tale code, poi, è possibile accedere alla lista dei 18 riscontri che in esso rientrano, con la possibilità di esportarla, ad esempio, in file di tipo Excel, per analizzarli e metterli a confronto tra loro.

**Figura 1: Esempio di segmentazione di un contratto del corpus tramite il programma Maxqda**



Codes analoghi sono stati creati, poi, anche per le parti costitutive dei contratti da un punto di vista macrostrutturale.

Per concludere, nelle tabelle seguenti sono elencati gli atti che si sono potuti avere per ogni corpus con l'indicazione dell'anno di riferimento. Anche qui, la scelta è stata dettata dai notai o dal personale degli uffici che gentilmente hanno messo a disposizione tali atti, riuscendo comunque a coprire nel complesso il ventunesimo secolo fino all'anno 2018.

<sup>32</sup> Ciò non toglie, tuttavia, che questo programma presenti molte altre funzionalità. Molto utile per la segmentazione e la ricognizione di determinati fenomeni microstrutturali, però, è risultata la formazione dei diversi codes.

Per praticità e per evitare rinvii non consentiti a persone, ad ogni contratto è stata assegnata una lettera dell'alfabeto che corrisponde all'ordine con il quale gli atti sono stati inseriti in Maxqda. Quest'ordine è casuale, poiché nel presente studio non si tratta di osservare i contratti da un punto di vista diacronico e ordinandoli, dunque, anche in base all'anno di produzione.

In totale il corpus primario del presente studio comprende 69.407 parole, intese come word-token, ripartite in 28.781 parole per il corpus italiano (atti pubblici e scritture private), 24.306 parole per il corpus tedesco e 16.320 parole per il corpus austriaco (scritture private in senso lato e in senso stretto).

Il numero medio di pagine, dopo che i contratti sono stati trasferiti in formato Word<sup>33</sup> (grandezza caratteri in Times New Roman: 11; interlinea: 1,5), è di 5,25 per i contratti italiani (atti pubblici e scritture private), 11 per i contratti tedeschi e 4,35 per i contratti austriaci (scritture private in senso lato e in senso stretto). Questo dato troverà conferma anche nelle diverse analisi, dove si osserveranno, ad esempio, la maggiore ampiezza e prolissità, a fini di univocità, dei contratti tedeschi e lo stile più succinto dei contratti austriaci.

---

<sup>33</sup> Il numero di pagine nell'atto originale è in genere più lungo, poiché i margini possono essere più larghi e la spaziatura tra i capoversi o le clausole maggiore. Altresì la presenza di intestazioni o sottoscrizioni nei fogli intermedi possono contribuire ad aumentare il numero di pagine. Per meglio confrontare i contratti, perciò, si è ritenuto opportuno basarsi sui documenti in formato Word, aventi tutti gli stessi parametri di impostazione della pagina e del testo.

Eventuali errori di battitura sono inoltre stati corretti durante la trasposizione degli atti in formato Word.

**Tabella 1: Rappresentazione schematica del corpus italiano**

Anno	Tipologia di atto	
	Atti pubblici	Scritture private
2002	B	
2005	L	
2010	A, C	A
2011		B
2012	D	C, D
2013	E, F, G, H	E
2016	I	

**Tabella 2: Rappresentazione schematica del corpus tedesco**

Anno	Tipologia di atto	
	Atti pubblici	
2006	E	
2012	C, F,	
2013	A, B, D, H, I, L	
2018	G	

**Tabella 3: Rappresentazione schematica del corpus austriaco**

Anno	Tipologia di atto	
	Scritture private in senso lato	Scritture private in senso stretto
2000	A, B, E,	A,
2003	C, F, L	B,
2004		D
2005	D, G, H	
2012		C
2015		E

Come si può osservare, gli atti dei corpora italiano e tedesco si aggirano soprattutto attorno agli anni 2010-2013, mentre nel corpus austriaco prevale l'arco dal 2000 al 2003. Ciononostante, non si ritiene che tale differenza incida notevolmente sulle analisi macro- e microstrutturali oggetto del presente studio, visto l'alto grado di standardizzazione e rigidità del genere testuale qui in esame<sup>34</sup>, al quale si accompagna una certa ritualità nella sua stipula e nella redazione del corrispondente supporto testuale (cfr. Rega 2000: 450-452). Lo scopo di questo studio è di fornire una fotografia di tale genere testuale al giorno d'oggi e si ritiene che tutto l'arco dei primi

<sup>34</sup> "[...] Una situazione è tanto più formale quanto più è focalizzata sul rispetto e l'esecuzione accurata di norme di comportamento esterne all'individuo e vigenti nella comunità, ed è tanto più informale quanto meno implica la messa in opera di norme collettive codificate di comportamento." (Berruto 2011: punto 3)

anni del ventunesimo secolo possa concorrere a ciò. È probabile che nell'arco di una ventina d'anni siano cambiate alcune regole che incidono sui contenuti del contratto di compravendita immobiliare. Il modello basilare che qui sarà evinto, per la sua strutturazione macro- e microstrutturale (in particolare, rispetto alle forme verbali), non ha subito, però, forti variazioni, come dimostra il confronto con i contratti del corpus più recenti, nonché con i manuali e formulari per la prassi notarile.

L'arco temporale predominante negli atti austriaci è dovuto soprattutto al fatto che dal 2006 le raccolte degli atti sono passate al formato elettronico. Ciò ha comportato che, presso la "Urkundensammlung" di Innsbruck, è stato possibile accedere liberamente alle raccolte tenute in formato cartaceo fino al 2005. Per gli atti successivi a tale anno si sono dovuti consultare gli addetti di questo ufficio che, molto gentilmente, hanno svolto delle ricerche, inserendo in un apposito programma le sigle identificative di determinati terreni. Non sempre, però, a tali cifre erano associati dei contratti di compravendita immobiliare e per questo, nel tempo a disposizione, si sono potuti avere solo due esemplari più recenti.

#### **4.2 CORPUS SECONDARIO**

L'analisi dei tre corpora qui in esame è stata supportata da un altro tipo di corpus, contenente le guide realizzate per la prassi notarile o, più in generale, per la redazione degli atti notarili<sup>35</sup> (cfr. Wiesmann 2018: 86). Per ogni corpus, perciò, si sono inclusi tre di questi supporti, che hanno rappresentato il punto di partenza per evincere dei modelli basilari per la compravendita immobiliare (cfr. capp. 5.1, 5.4 e 5.7) ma anche un parametro di confronto tra questi ultimi e i contratti autentici. Così facendo, dunque, si è potuto osservare in che misura i primi si differenzino o avvicinino ai secondi. Queste guide, inoltre, sono risultate molto utili per comprendere a fondo i contenuti dei contratti di compravendita immobiliare nei tre ordinamenti, ma anche come ulteriore prova della stabilità del genere testuale qui in esame. Le guide utilizzate e incluse nel corpus secondario, cui si farà cenno anche nei capitoli di analisi, sono dunque il *Formulario degli atti notarili* a cura di Avanzini, Iberati e Lovato (2016), il manuale notarile *La forma degli atti notarili. Tecniche redazionali degli atti inter vivos, mortis causa e societari* a cura di Genghini (2009), e il *Formulario notarile commentato* a cura di Petrelli (2001) per l'Italia; *Beck'sches Formularbuch bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht* a cura di Hoffmann-Becking e Rawert (2013), *Würzburger Notarhandbuch* a cura di Frenz,

---

<sup>35</sup> Nel presente studio, la nozione di "manuale" sarà riferita a supporti che contengono sia una parte teorica, sia modelli per la redazione di diversi atti. Il termine "formulario", invece, sarà utilizzato per quei testi contenenti soprattutto modelli per la prassi redazionale con la loro spiegazione.

Hertel, Limmer e Mayer (2012) e *Formularbuch Vertragsrecht. Verträge, Musterschriftsätze* a cura di Flohr e Schulte-Nölke (2010) per la Germania, a cui si aggiunge il manuale *Beck'sches Notarhandbuch* a cura di Heckschen, Herrler e Starke (2015), al quale si è fatto riferimento per la comprensione dei contenuti giuridici ma non per evincere un modello da inserire nel corpus; *Verträge des Sachenrechts. Schwerpunkt Immobilien* a cura di Moser (2016), *Musterverträge Wohnungseigentum. Mit WEG und BtVG im Anhang; Begründung, Erwerb & Änderung; Erhaltung, Benützungregelung & Verwaltung; Mieteigentum & Eigentümergemeinschaft* a cura di Behm, Lattenmayer e Reichl-Bischoff (2011) e *Handbuch Immobilienrecht in Europa. Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien* a cura di Frank e Wachter (2004) per l'Austria, a cui si aggiunge il testo *Notarielle Urkunden* a cura di Knechtel (2012) per una migliore comprensione della materia giuridica. Come si può osservare, anche il corpus secondario ricopre nel suo complesso un arco temporale equiparabile a quello del corpus primario. Oltre a ciò, tre delle guide del corpus secondario austriaco sono di epoca più recente rispetto alle scritture private autentiche e ciò, come accennato poco fa, è servito da ulteriore prova per attestare l'adeguatezza di queste ultime a fornire una fotografia attuale del genere testuale del contratto di compravendita.

#### **4.3 ANALISI MACROSTRUTTURALE SUL MODELLO DI BRINKER**

Se per l'analisi dell'assetto del contratto di compravendita immobiliare da un punto di vista giuridico si farà riferimento innanzitutto alle fonti del diritto, per quello da un punto di vista linguistico si è scelto di adottare l'approccio proposto da Brinker, come anticipato nel capitolo 2.

Le ragioni di questa scelta saranno esposte con più precisione nel prosieguo del seguente sottocapitolo. Innanzitutto, però, appare opportuno sottolineare l'impostazione che con tale scelta si intende conferire al presente studio.

Partendo dal modello macrostrutturale che si è fissato nella prassi giuridica, si è cercato di darne una spiegazione da un punto di vista linguistico-testuale attingendo al concetto di "funzione comunicativa" come esposto da Brinker (2000 (b): 175-186)<sup>36</sup>. Sulla base del modello giuridico, si è desunto, perciò, un modello linguistico-testuale basato sulle funzioni comunicative

---

<sup>36</sup> L'autore definisce così la funzione del testo: "Textfunktion als die im Text mit bestimmten, konventionell geltenden, d. h. in der Kommunikationsgemeinschaft verbindlich festgelegten Mitteln ausgedrückte Kommunikationsabsicht des Textproduzenten oder allgemeiner ausgedrückt des Emittenten [...]. Es handelt sich also um die Absicht, die der Adressat erkennen soll, sozusagen um die Anweisung des Emittenten an den Adressaten, als was dieser den Text insgesamt auffassen soll, z. B. als informierenden oder appellierenden Text [...]."

realizzate nel contratto di compravendita immobiliare. Così facendo, alla macrostruttura giuridica se ne è affiancata una dal punto di vista linguistico-testuale.

Ci si augura con ciò, di proporre un modello di analisi che possa essere applicato anche ad altri generi testuali dell'ambito giuridico, che risulti utile in particolare per individuare il legame tra assetto giuridico e linguistico-testuale. Si auspica, inoltre, che tale modello possa servire ad individuare delle strutture basilari, per lo meno a livello macrostrutturale, nella realizzazione testuale degli atti giuridici. Esso sarà testato, per così dire, sul contratto di compravendita immobiliare negli ordinamenti qui in esame e servirà altresì da fondamento per portare l'analisi sul piano microstrutturale, anche qui con l'intento di individuare una correlazione tra funzione giuridica, funzione comunicativa e realizzazione linguistica.

Si ritiene, inoltre, che l'alto grado di formalizzazione del genere testuale qui in esame possa conferire un buon grado di rappresentatività al corpus del presente studio, seppur limitato, per l'arco temporale che esso racchiude. Come sostiene Ondelli (2012: 20) per una "struttura formalizzata culturalmente nel gruppo sociale, sarà [...] lecito attendersi [...] frequenti costrizioni relative alla scelta del materiale linguistico". Il contratto di compravendita immobiliare rientra, infatti, tra i testi ai quali è associata un'alta ritualità nella sua realizzazione, la quale è garante della "marcata convenzionalità del messaggio e dell'autorità emittente, che garantiscono un'azione fondata sull'ordinamento sociale e non sull'impegno personale del parlante" e, in tal modo, la sua performatività (Ondelli 2012: 32). L'alto grado di formalizzazione di questo genere testuale, inoltre, è garante della stabilità del supporto testuale grazie al quale sarà possibile realizzare un atto giuridico. Con questo supporto testuale, cioè, si dispone, in un certo tempo e in un certo contesto storico e giuridico, di un mezzo consolidato<sup>37</sup>, al quale gli operatori del diritto possono attingere per realizzare un atto giuridico, senza dover ricrearne uno di nuovo ogni qualvolta che si presenta lo stesso negozio. Questo è quanto esprime con chiarezza anche Krefeld (1989: 71), facendo riferimento alla formalizzazione degli atti notarili:

---

<sup>37</sup> Ai fini della sicurezza del diritto, inoltre, si può supporre che tale supporto testuale presenti anche una certa stabilità nel tempo. Ciò non significa che esso non subisca modifiche, come avviene, ad esempio, quando vengono emanate nuove disposizioni di legge che devono poi essere incluse in specifiche clausole. Tuttavia per determinati archi temporali che in questa sede, purtroppo, non si possono definire con esattezza, si può presupporre che l'assetto macro- e microstrutturale basilare si mantenga pressoché invariato: in tal modo, gli operatori del diritto, di un determinato tempo e luogo, possono disporre di un mezzo consolidato per concludere un determinato negozio (cfr. Krefeld 1989: 71 rispetto alla formalizzazione ("Formalisierung") degli atti notarili ed anche lo studio in prospettiva diacronica di Wiesmann 2018).

[Es] steht ein typisierter Text zur Verfügung, der bereits als rechtlich unbedenklich etabliert ist und so einer eigenen (streitigen) juristischen Thematisierung vorbeugt. Die Formalisierung [gewährleistet] die möglichst kompakte und unproblematische Objektivierung einer juristischen Sprechhandlung.

La scelta di adottare l'approccio di Brinker è dovuta al fatto che la struttura evinta grazie al concetto di "funzioni comunicative" sembra adatta a far emergere quali criteri regolino l'apparente casualità dell'ordine delle informazioni contenute nel contratto. Il contratto si presenta, infatti, come una sequenza di informazioni indipendenti tra loro e di ordine abbastanza fisso (grazie anche al peso della tradizione redazionale (cfr. Cortelazzo 2003: 85)), che fanno parte del macro-atto consistente nella stipula di un contratto di compravendita immobiliare, il quale deve rispettare determinati criteri di schematicità e univocità per assolvere alla sua funzione regolativa e performativa. Si concorda con Van Dijk (1977) nel sostenere che il macro-atto determina l'organizzazione del discorso e le conseguenti scelte grammaticali, che l'autore definisce "style of discourse".

[...] Each global speech act determines the style of the discourse, viz the set of grammatical structures resulting from choice-operations on semantically equivalent options. That such stylistic differences imply pragmatic differences appears from such pairs as 'Pass me the salt' and 'Please, pass me the salt' or 'Could you please pass me the salt?' (Van Dijk 1977: 245)

Ciò non toglie, tuttavia, che tale impostazione del discorso abbia delle ripercussioni anche a livello macrostrutturale.

Il macro-atto, quindi, determinerebbe l'impostazione macro- e microstrutturale, e ciò contribuirebbe a far sì che esso possa risultare, per i professionisti del settore giuridico, uno strumento valido ed efficace per concludere un determinato atto giuridico. Per esprimere ciò con le parole di Zuanelli (2000: 86), si può affermare che il macro-atto "realizza le condizioni di appropriatezza pragmatica" del testo giuridico in questione.

In questo quadro, il modello di Brinker sembra risultare utile per spiegare in che modo la macro- e la microstruttura del contratto di compravendita immobiliare rispondano a tale esigenza.

Alla luce di queste premesse, si possono ora delineare le fondamenta sulle quali poggia tale modello.

Come osserva Brinker (2000 (a): 171), tra gli approcci linguistici volti a determinare il rapporto tra realizzazione testuale e funzione del testo rientra quello fondato sulla teoria degli atti linguistici. Questo approccio pone come uno degli elementi centrali dell'analisi testuale la struttura illocutoria del testo. Quest'ultimo è considerato, cioè, come una struttura che si

sviluppa su tre piani: il piano illocutorio, il piano tematico e il piano sintattico-lessicale<sup>38</sup>. Il piano illocutorio è quello che domina gli altri. Più precisamente, tale piano condiziona il piano tematico e questi due piani insieme condizionano il piano sintattico-lessicale.

Il piano illocutorio esprime l'intenzione dell'emittente e a questo livello sono realizzati atti illocutori, quali quello del promettere o dell'assumere un impegno. Il piano tematico esprime il contenuto di tali atti che si realizza tramite proposizioni che, a loro volta, rappresentano la struttura tematica del testo. Il piano sintattico-lessicale è il mezzo attraverso il quale le illocuzioni e le proposizioni trovano una struttura con la quale realizzarsi a livello sintattico e lessicale, vale a dire le frasi.

L'unione di questi tre piani rappresenta il piano comunicativo del testo. Solo attraverso tale unione il testo assume il suo significato comunicativo ed è portatore di un'informazione (Rosengren 1983: 160 ss.). Solo l'unione di questi tre piani, infine, può far capire ad un ipotetico interlocutore l'informazione che l'illocuzione con il suo contenuto proposizionale vuol trasmettere. Una frase quale "Io ti prometto fedeltà" non produrrebbe il suo significato comunicativo (il promettere), né esprimerebbe l'informazione a ciò connessa (il fatto che qualcuno ha promesso qualcosa) se non fossero implicati tutti e tre i piani (illocuzione-corrispondente proposizione- corrispondente strutturazione in frasi). Solo se la frase ha valore di enunciato (sia in forma orale che scritta), però, si può produrre l'unione di questi tre piani. In caso contrario, infatti, rimarrebbe una frase senza contesto e staccata da ogni intenzione comunicativa.

Die Sätze sind somit Träger der illokutiven und thematischen Information, erhalten diese Funktion erst im Text, d.h. in dem Augenblick, wo sie zu Äußerungen werden. (Rosengren 1983: 160)

Questo approccio parte dal presupposto che a fondamento del testo ci sia una precisa intenzione dell'autore che, al fine di raggiungerla, sceglie i mezzi linguistici più adeguati. Tra questi rientra la strutturazione del testo secondo una precisa sequenza illocutoria.

In base a ciò, la funzione primaria del testo è definita dall'atto illocutorio principale, alla cui realizzazione concorrono degli atti illocutori che, assumendo la terminologia di Brinker, si definiscono "sussidiari":

Es wird eine dominierende illokutive Handlung angenommen, die das Globalziel des Textes bezeichnet und die durch die anderen Handlungen ('subsidiäre Illokutionen' genannt) gestützt wird. (Brinker 2000 (a): 172)

---

<sup>38</sup> Questa tripartizione deriva dal concetto di atto linguistico, come esposto in Austin (2012) e Searle (2009), e dalla conseguente suddivisione in più tipi di atti (ad es. enunciativi, proposizionali, illocutori per Searle 2009: 49).



Alla base del testo, dunque, c'è una struttura illocutoria ("Illokutionsstruktur") composta di atti illocutori ordinati in una precisa gerarchia (Brinker 2000 (a): 171). A questa struttura corrisponde, per le ragioni di cui sopra, una struttura informativa. Essa può essere definita come una struttura di informazioni comunicative che l'autore desidera trasmettere e realizzare. Come ogni illocuzione è portatrice di una determinata informazione comunicativa che si esprime con l'ausilio del piano tematico e sintattico-lessicale, così la struttura illocutoria è portatrice di determinate informazioni comunicative che si esprimono con l'ausilio di diversi piani tematici e diversi piani sintattico-lessicali. Ciò significa che la struttura del testo è composta di diverse illocuzioni che si esprimono con diverse proposizioni e diverse forme sintattico-lessicali, restando tutte, però, sempre legate alla funzione primaria del testo. Ogni illocuzione, cioè, è portatrice di un'informazione comunicativa<sup>39</sup>, che però serve da supporto alla felice realizzazione della funzione comunicativa primaria. Il testo è visto, infatti, come portatore di un'unica funzione comunicativa. Quest'ultima si esprime in un'unica illocuzione, la quale per essere realizzata può avere bisogno di altre illocuzioni. Essendo l'illocuzione primaria la sola unità che deve essere realizzata al fine di realizzare la funzione comunicativa del testo, tutte le altre illocuzioni non possono che risultare sussidiarie rispetto ad essa e alla sua realizzazione (cfr. Brandt/Rosengren 1992: 13 ss.).

Se si volesse analizzare il genere testuale qui in esame attraverso questo approccio, ci si troverebbe di fronte alla difficoltà di stabilire se dall'intenzione dell'autore di far conciliare la volontà delle parti con le disposizioni di legge e le particolarità del singolo caso, regolando così un loro rapporto specifico, nonché di creare un testo chiaro e univoco dal punto di vista giuridico e conforme alle convenzioni linguistiche e giuridiche della materia coinvolta, parta una precisa modalità di strutturazione del testo equiparabile ad una struttura illocutoria.

Nel testo del contratto di compravendita immobiliare, però, sembra essere assente una tale struttura illocutoria, poiché i segmenti e i sotto-segmenti (clausole) di cui si compone appaiono autonomi gli uni dagli altri e non legati da una struttura di reciproca dipendenza. Il genere testuale del contratto di compravendita immobiliare, infatti, è esecutivo di per sé, se felicemente

---

<sup>39</sup> Il rapporto tra unità informativa e illocuzione non corrisponde sempre ad un rapporto 1:1. Un' illocuzione, infatti, per essere realizzata ha talvolta bisogno di più informazioni che la specificano e la motivano. Così, una richiesta per essere realizzata felicemente può aver bisogno di essere supportata da motivazioni e seguita da espressioni di gratitudine, come dimostra il seguente esempio: " Oggi sono ammalata. Potresti portare per me la lettera in posta? Grazie!".

I due segmenti che racchiudono la richiesta non corrispondono a due illocuzioni e unità informative distinte, una rappresentativa e l'altra espressiva, bensì a due illocuzioni che supportano l'illocuzione principale, ossia la richiesta. Si tratta, dunque, di un'unica unità informativa e di un'unica illocuzione (ovvero un'unica informazione comunicativa corrispondente ad una richiesta) supportata da due unità informative e illocutive (si veda a tal proposito Brandt/Rosengren 1992: 12).

attuato, e non ha necessariamente bisogno di una strutturazione gerarchica degli atti illocutori per rendere più sicuro il raggiungimento della sua funzione.

Una tale strutturazione, inoltre, è spesso il frutto di una struttura argomentativa con la quale l'autore desidera raggiungere più efficacemente la sua funzione. Dall'intenzione dell'autore, cioè, si sviluppa una determinata struttura argomentativa che va di pari passo con quella illocutoria.

Eine Illokutionshierarchie besteht aus einer dominierenden Illokution, die durch eine oder mehrere subsidiäre Illokutionen gestützt wird. In den meisten Fällen entspricht der Stützung eine Begründung. So kann ein Sprecher, der eine Behauptung aufstellt, Informationen angeben, die die Behauptung begründen. Er liefert Argumente für seine Behauptung. (Motsch 2000: 419)

Per il contratto di compravendita immobiliare, invece, è importante che esso contenga tutte le informazioni necessarie per la sua validità e sia costruito secondo un modello ritenuto valido a tal fine dalla comunità di esperti che lo utilizza. Una volta stabilito, in un determinato contesto sociale, tale supporto testuale, la sua funzione si realizza da sé nel momento della sua attuazione<sup>40</sup>.

L'efficacia giuridica dell'atto di compravendita deriva, perciò, dall'aver stabilito un preciso modello testuale che si ritiene idoneo a realizzarla e non dalla sua strutturazione secondo determinate scelte argomentative. Certamente, la funzione degli atti illocutori sussidiari non si traduce sempre e solo in argomenti a sostegno dell'illocuzione principale. Questi atti illocutori possono anche fornire le informazioni e, per così dire, lo sfondo sul quale si può produrre l'illocuzione principale (si veda a tal proposito l'esempio della struttura illocutoria di una richiesta proposto da Motsch 2000: 420-421). Ciononostante, nel contratto di compravendita immobiliare sembrano essere assenti tanto una struttura argomentativa, quanto una struttura di atti illocutori che supportano e fanno da sfondo all'illocuzione principale e, conseguentemente, sembra mancare del tutto una struttura illocutoria.

Tale mancanza nel contratto di compravendita immobiliare risulta evidente anche dall'analisi della sua macrostruttura da un punto di vista giuridico. Questo testo è strutturato in parti relativamente autonome (ad esempio il protocollo, il dispositivo e la chiusa nei contratti

---

<sup>40</sup> Da ciò deriva che, teoricamente, il contratto di compravendita immobiliare assolverebbe alla sua funzione anche se non risultasse strutturato secondo una modalità convenzionale, ma fosse comunque riconosciuto valido dalla sua comunità di fruitori: "Ein Fachtext kann seine Funktion erfüllen, auch wenn er nicht allen Regelmäßigkeiten genau entspricht. Die Einhaltung der Regelmäßigkeiten ist also keine Voraussetzung für die Zugehörigkeit eines Textes zu einer Textsorte, aber ein häufig anzutreffendes Merkmal dieser Texte (Engberg 2001: 70).

italiani), il cui legame è sottolineato dal fatto che tutte fanno richiamo al negozio stipulato e alle parti in ciò coinvolte. Ciò vale anche per i sotto-segmenti del corpo del contratto, ovvero le clausole, che pur essendo dei blocchi autonomi, sono connesse tra loro per il comune rimando all'atto che si sta realizzando.

Per questa ragione, si è scelto di non adottare il modello basato sulla struttura illocutoria dei testi per analizzare il genere testuale qui in esame.

Nel contratto si susseguono, infatti, una serie di segmenti aventi carattere autonomo rispetto alla funzione che assolvono, ma facenti parte dello stesso insieme, ovvero il contratto. Non si tratta, quindi, di una gerarchia di atti illocutori e informazioni sussidiari rispetto all'atto illocutorio principale, ma di tanti atti indipendenti e di ugual valore che compongono lo stesso macro-atto e che hanno ognuno una propria funzione comunicativa<sup>41</sup>. Non vi è una sola funzione comunicativa sostenuta da funzioni sussidiarie, ma tante funzioni comunicative che formano lo stesso macro-atto. La funzione primaria di quest'ultimo, cioè, si compone di tutte queste sequenze di funzioni comunicative<sup>42</sup>.

A tal proposito appare importante sottolineare, però, che la funzione primaria del contratto qui in esame non è da ricercare solo nelle funzioni comunicative che in esso si producono e che lo compongono, ma anche e soprattutto nel contesto di enunciazione in cui si inserisce e nei relativi partecipanti (cfr. Nord 1991: 19). Sia le varie funzioni comunicative che sono realizzate nel contratto, sia la funzione primaria che vanno a formare, ottengono il loro valore, infatti, grazie al contesto nel quale si inseriscono che ha attribuito loro tale carattere performativo<sup>43</sup>.

Schreiber (2016: 7-8), analizzando come la funzione pragmatica insita in alcune direttive europee sia realizzata a livello grammaticale, afferma che un giudizio sulla forza illocutoria di un enunciato può essere emesso innanzitutto in base al contesto sintattico e culturale nel quale si inserisce e non solo basandosi sulle forme grammaticali utilizzate. Lo stesso verbo che in un testo giuridico assumerebbe carattere obbligativo, ad esempio, potrebbe assumere in un altro testo tutt'altro valore. Si pensi, ad esempio, alla clausola sulle spese, nella quale si afferma che "Le spese sono a carico di ...". Questo enunciato, se inserito in un contratto validamente attuato,

---

<sup>41</sup> Anche Hoffmann (1998: 536) constata come il contratto di compravendita immobiliare sia formato da sequenze indipendenti tra loro ma legate dall'appartenenza allo stesso atto. Per questo risulta difficile riconoscere, oltre all'appartenenza allo stesso atto, un nesso semantico che le colleghi e sia idoneo a creare una gerarchia di atti illocutori che si snoda attorno a quello principale.

<sup>42</sup> Per una spiegazione più dettagliata del concetto di funzioni comunicative secondo Brinker (2014) si veda il prosieguo di questo capitolo.

<sup>43</sup> Cfr. Felder (2017: 49) che afferma: "Texte und Gespräche erfüllen ihre Funktion stets nur als sozial und kulturell situierte Interaktionen".

assume valore direttivo, ma in un ipotetico racconto potrebbe valere in quanto enunciato rappresentativo. Il carattere pragmatico e la funzione comunicativa che si possono assegnare ad una forma verbale, un segmento di testo o un testo nel suo complesso, dunque, è un'unità fissata in una determinata cultura per determinati contesti di enunciazione.

A questo si aggiunge che non sarebbe possibile dimostrare con il presente studio come la funzione primaria del contratto sia supportata anche dal suo assetto testuale, rivolgendo l'attenzione unicamente agli atti illocutori in esso presenti. Il fatto di stabilire, ad esempio, che nel contratto vi sia una sequenza di atti illocutori dichiarativi e commissivi, accostati l'uno all'altro e non strutturati in base ad una gerarchia illocutoria, non fa emergere quali siano le funzioni principali alle quali il contratto assolve da un punto di vista giuridico e linguistico-testuale. A tal proposito, Brinker sostiene che gli atti illocutori concorrano soprattutto a formare la struttura dei contenuti di un testo, ad esempio tramite la specificazione o la motivazione di aspetti riguardanti il tema principale, ma non siano adeguati a definire la sua funzione. Egli riporta l'esempio di un annuncio pubblicitario che, se si osservassero solo gli atti illocutori in esso realizzati, apparirebbe come un testo con funzione informativa, quando invece assolve ad una funzione di tipo persuasivo (Brinker 2000 (b): 177)<sup>44</sup>. Questa impossibilità di stabilire la funzione del testo solo a partire dagli atti illocutori sembra emergere anche dall'analisi del macro-atto normativo ad opera di Zuanelli (2000). L'autrice individua la sequenza di atti linguistici che formano il macro-atto normativo e pongono le condizioni affinché si possa attuare. Lo scopo comunicativo esercitativo di questo genere testuale, tuttavia, non emerge tanto dall'osservazione di questa sequenza, bensì in primo luogo dalla conoscenza del contesto comunicativo e, in secondo luogo, dalle formule esercitative in apertura e chiusura del testo. Per mettere in relazione gli atti che si producono nel macro-atto normativo con il ruolo che in esso rivestono rispetto alla funzione principale, è necessario, perciò, conoscere l'impiego associato convenzionalmente ad un determinato testo, nonché osservarlo nel suo complesso. L'individuazione degli atti illocutori e della loro struttura è quindi un primo passo utile per inquadrare le funzioni linguistiche realizzate in un testo, tuttavia appare necessario ampliare l'analisi ad un altro livello per poter definire le funzioni comunicative che esso realizza. Seguendo l'approccio di Brinker, perciò, si è scelto di osservare i segmenti e i sotto-segmenti che compongono il contratto di compravendita immobiliare e di assegnare loro una funzione

---

<sup>44</sup> Allo stesso modo, se ci si concentrasse solo sugli atti illocutori, delle forme verbali grammaticalmente non esplicite dal punto di vista pragmatico, come quelle presenti nella clausola sulle spese del contratto di compravendita immobiliare, potrebbero essere interpretate come atti illocutori rappresentativi, quando invece assolvono a tutt'altra funzione (cfr. Brinker 2014: 118, esempio (5)).

comunicativa precisa sulla base di fattori quali i titoli o gli atti illocutori in essi realizzati. Si tratta, secondo la distinzione di Brinker (2000 (b): 183), di indicatori diretti della funzione comunicativa:

Die direkte Signalisierung [...] liegt vor, wenn die Textfunktion durch bestimmte sprachliche Formen und Strukturen ('Basisindikatoren') explizit indiziert wird und die besprochenen stilistischen, thematischen und kontextuellen Kriterien mit diesen 'Basisindikatoren' harmonisieren.

Questi indicatori di base definiscono la funzione primaria di un testo o di un suo segmento e il loro utilizzo all'interno del contratto fa sì che si possano realizzare in maniera univoca le dichiarazioni giuridiche (e, in tal modo, le funzioni comunicative) indispensabili per la felice conclusione del negozio.

A ciò si aggiunge che, a differenza degli atti illocutori che sono privi di capacità comunicativa propria e servono a realizzare determinate funzioni interne al testo e a supportare la funzione illocutoria principale, le funzioni comunicative secondo il concetto di Brinker (2014: 87 ss.) sono atti di uguale importanza dotati di una capacità comunicativa propria, la cui unione porta alla composizione del testo.

Portando l'analisi a questo livello, perciò, ci si augura di constatare innanzitutto le sequenze di funzioni comunicative realizzate nel testo; in secondo luogo, di definire quale sia il loro rapporto reciproco; infine, di osservare a partire da esse le forme verbali che concorrono a realizzarle. Così facendo, non ci si soffermerà sui soli atti illocutori, bensì su diversi piani che concorrono a realizzare la funzione del testo. Si spera con ciò di poter meglio spiegare il rapporto che intercorre tra realizzazione linguistico-testuale e funzione primaria (sia da un punto di vista giuridico che linguistico) del genere testuale qui in esame.

#### **4.3.1 LIVELLI DI ANALISI TESTUALE**

Nel suo modello, Brinker (2014: 155 ss.) considera il testo come un atto dotato di una capacità comunicativa che si esprime nella funzione primaria che è alla sua base. Partendo dalla classificazione degli atti illocutori di Searle, perciò, Brinker elabora cinque funzioni comunicative basilari ("Grundfunktionen") che possono essere alla base di un testo e che rappresentano il primo livello di analisi, ovvero quello comunicativo-funzionale. L'elaborazione di queste funzioni fa riferimento ad un unico criterio, ovvero il tipo di contatto comunicativo che l'emittente trasmette al destinatario tramite il testo. Egli parte, cioè, dal

presupposto che la funzione comunicativa del testo condizioni quella che sarà la sua struttura finale<sup>45</sup>.

Le cinque funzioni basilari sono la funzione informativa ("Informationsfunktion"), la funzione appellativa ("Appellfunktion"), la funzione obbligatoria ("Obligationsfunktion"), la funzione volta a stabilire un contatto ("Kontaktfunktion") e la funzione dichiarativa ("Deklarationsfunktion")<sup>46</sup>.

Il testo è, perciò, caratterizzato da una funzione comunicativa dominante alla quale si possono affiancare altre funzioni aggiuntive, che hanno carattere integrativo:

Das textfunktionale Konzept beruht auf der Annahme, dass der Kommunikationsmodus des Textes [...] in der Regel durch eine Funktion bestimmt wird (dominierende Kommunikationsfunktion oder Textfunktion), wenn auch für einen Text mehrere Funktionen (sog. Zusatzfunktionen) charakteristisch sein können, z.B. die Kontaktfunktion im Geschäftsbrief mit dominierender Obligationsfunktion [...]. (Brinker 2000 (b): 176-177)

Le funzioni aggiuntive ("Zusatzfunktionen"), perciò, non sono atti sussidiari rispetto alla funzione primaria del testo, ma degli atti di integrazione e specificazione della stessa, poiché assolvono ognuna ad una funzione propria.

Questa concezione richiama in parte la teoria delle funzioni della comunicazione verbale elaborata da Jakobson (1966: 181-191). Egli individua sei funzioni basilari, che sono quella emotiva, referenziale, poetica, faticca, metalinguistica e conativa. Uno scambio comunicativo è in genere caratterizzato dalla compresenza di alcune di queste funzioni, ma al tempo stesso dalla prevalenza di una di esse. Nel contratto di compravendita immobiliare sembra prevalere la funzione conativa, che è focalizzata sul destinatario del messaggio ed ha lo scopo di indurlo a compiere qualcosa. In tal caso, quali destinatari primari si considererebbero le parti contrattuali. Come si è visto nel capitolo 3, però, il contratto presenta una pluralità di destinatari, di cui gli operatori del diritto sono di fatto quelli effettivi, mentre le parti quelli ufficiali (Kurzon 1986: 29). Per tale ragione, si può affermare che rispetto ai destinatari ufficiali, nel contratto prevalga la funzione conativa, mentre rispetto ai destinatari effettivi quella metalinguistica. Tale genere testuale rappresenta, infatti, un metalinguaggio con cui l'operatore del diritto parla delle

---

<sup>45</sup> Si vedano a tal proposito Van Dijk (1977: 245) e Ondelli (2012: 22). Il primo, come precedentemente osservato, sostiene che il macro-atto realizzato con il testo determini l'organizzazione del discorso e le scelte grammaticali. Il secondo descrive l'approccio di Swales, secondo il quale i generi testuali sarebbero delle categorie funzionali, ovvero assolvono ad una data funzione, scelti a tale scopo da una determinata comunità di fruitori. Tali generi testuali e le relative funzioni influenzano l'organizzazione del discorso. Per tale ragione, ad una data funzione corrisponde un genere testuale strutturato secondo precise convenzioni.

<sup>46</sup> Le traduzioni dei termini tedeschi sono ad opera dell'autrice.

norme (Marmocchi 2006: 33-34). In entrambi i casi, a queste due funzioni predominanti si affiancherebbe, nei contratti in forma pubblica, anche la funzione referenziale, poiché sono presenti dei riferimenti spazio-temporali relativi al contesto di enunciazione. Ciò che, però, non emerge da tale classificazione è la volontà delle parti di assumere reciprocamente delle obbligazioni per regolare un loro rapporto particolare. Tale volontà si rispecchierebbe nella funzione obbligatoria, presente nel modello di Brinker.

Per tale ragione, partendo dal presupposto che il genere testuale qui in esame, se prodotto in virtù della sua funzione giuridica primaria, vale a dire quella di regolare un rapporto giuridico tra due parti, possa assumere essenzialmente le funzioni conativa, metalinguistica e referenziale, con il modello funzionale di Brinker è possibile approfondire questo punto di partenza. Grazie in particolare al riferimento alla teoria degli atti linguistici di Searle, le funzioni delineate da Brinker permettono di evincere con più precisione le diverse funzioni giuridiche e linguistico-testuali che si realizzano tramite il contratto di compravendita immobiliare, ovviando anche alla problematica dei diversi destinatari di tale atto. Si osserverà, dunque, come il contratto assolve ad una duplice funzione dichiarativo-obbligatoria, che viene supportata dalle funzioni integrative informativa e appellativa. Questo intreccio è frutto della natura metalinguistica dell'atto e del suo essere legato alla volontà delle parti che tramite esso deve essere regolata. Da qui si sussegue un'alternanza di dichiarazioni di volontà e dichiarazioni di scienza (Torrente 2009: 194-195) che forma la struttura tematica del contratto. Questo è il motivo per cui l'approccio di Brinker sembra adeguato, tanto per delineare uno schema funzionale (e tematico) del contratto di compravendita immobiliare, quanto per ovviare alla problematica della pluralità di destinatari e della conseguente compresenza di funzioni di tipo appellativo (o, secondo Jakobson, conativo) e obbligativo. Dall'intreccio di diversi destinatari consegue, infatti, l'inevitabile intreccio di diverse funzioni.

Brinker, poi, affianca alle funzioni basilari un altro livello di analisi del testo, corrispondente alla sua struttura tematica. Quest'ultima si sviluppa secondo forme basilari per lo sviluppo dei contenuti del testo, che egli indica come "Grundformen der Themenentfaltung". Dopo aver determinato un tema principale che, nel genere testuale qui in esame, è segnalato dall'intitolazione, si presuppone, perciò, che sia ideata una modalità di esposizione dello stesso che può vedere anche l'occorrere di più temi subordinati. Le quattro modalità basilari per lo sviluppo del contenuto sono la modalità narrativa, la modalità descrittiva, la modalità esplicativa e la modalità argomentativa. Ogni testo può essere caratterizzato da più di una

modalità di sviluppo del contenuto, sebbene una sola sia quella dominante (Brinker 2014: 60 ss.).

Al genere testuale qui in esame, tuttavia, risulta difficile attribuire una di queste modalità di sviluppo dei contenuti. Le clausole si susseguono, infatti, nella reciproca autonomia semantica. Questo è anche quanto afferma Hoffmann (1998: 536-537), il quale constata come la coerenza sintattica a livello della progressione tematica sia pressoché inesistente nel contratto e come ciò sia dovuto all'autonomia semantica delle sue parti. Secondo Rega (2001: 752-755), inoltre, la strutturazione del contratto in paragrafi distinti, presentanti ognuno un blocco di informazioni diverse, è un tratto che distingue e rende riconoscibile tale genere testuale e che concorre a ridurre il margine di ambiguità.

Ciò non toglie, tuttavia, che anche il contratto presenti una progressione tematica pressoché fissa, anche in ragione del suo alto grado di formalizzazione, la quale, però, non rientra in una delle 4 modalità previste da Brinker. Per tale ragione, ulteriore scopo del presente studio sarà quello di definire delle nuove forme di sviluppo dei contenuti che si attaglino al contratto di compravendita immobiliare.

L'ultimo livello di analisi proposto da Brinker è, infine, quello grammaticale, dove il criterio guida è quello della coerenza, ovvero della sequenzialità e connessione delle frasi a livello sintattico e semantico. Essa si può realizzare, ad esempio, tramite dei meccanismi di ripresa anaforica o cataforica, oppure delle congiunzioni. Nel genere testuale qui in esame, la coerenza sintattica, ovvero dal punto di vista della progressione tematica, è pressoché assente, perché, come si è visto, i segmenti del contratto sono staccati gli uni dagli altri. Tuttavia, si riscontra coerenza dal punto di vista pragmatico, poiché tutti i segmenti fanno riferimento allo stesso negozio e alle stesse parti, ed anche coerenza dal punto di vista semantico, poiché i vari segmenti si riferiscono a diversi aspetti dell'ambito concettuale della compravendita (cfr. Hoffmann 1998: 536-537). Per tale ragione, si è scelto di osservare la coerenza grammaticale da un punto di vista pragmatico e semantico, individuando le forme verbali sulle quali si appoggia la realizzazione delle funzioni comunicative del contratto. Da un punto di vista pragmatico, quindi, tramite le forme verbali sono realizzate le varie funzioni comunicative che lo compongono, mentre da un punto di vista semantico sono attuati i tasselli giuridici, sotto forma di atti, della compravendita. La coerenza semantica da un punto di vista terminologico, invece, è stata esclusa, poiché essa riguarda una cerchia ristretta di termini relativi alle fasi della compravendita, ad esempio sul catasto, sulle dichiarazioni fiscali ecc. Questi gruppi di termini sono evincibili osservando le varie clausole del contratto ed inoltre la loro trattazione comporterebbe la creazione di un elenco terminologico, mentre lo scopo del presente studio è



porre l'accento sul piano funzionale. Più precisamente, impostando il livello di analisi grammaticale sui verbi, il filo conduttore è rimasto, come per la parte sulla macrostruttura, quello della funzione o, meglio, della modalità con cui le funzioni giuridica e linguistica del contratto di compravendita immobiliare sono supportate dal livello linguistico-testuale. Essendo i verbi la forma prototipica della performatività (cfr. Ondelli 2012: 45, nota 24), si è ritenuto, dunque, di trovare su questo piano una buona continuazione del filo conduttore del presente lavoro.

Sulla base di queste premesse, si provvederà, perciò, ad analizzare i contratti del corpus nel modo seguente:

1. Analizzando le funzioni basilari di cui si compongono i contratti ("Grundfunktionen") a livello macrostrutturale;
2. Analizzando quali siano le loro forme di sviluppo dei contenuti ("Grundformen der Themenentfaltung") e il rapporto tra queste ultime e le funzioni basilari;
3. Analizzando quali forme verbali siano caratteristiche negli ordinamenti qui in esame per la realizzazione delle funzioni che compongono i contratti a livello macrostrutturale.

#### **4.3.2 CONCETTO DI "FUNZIONE DEL TESTO"**

Prima di proseguire oltre, appare opportuno specificare il concetto di "funzione del testo". Secondo Brinker, essa rappresenta il significato comunicativo che l'emittente trasmette attraverso l'utilizzo di forme convenzionali. La funzione del testo, perciò, è la funzione comunicativa basilare che in un determinato contesto si fa corrispondere a determinate forme convenzionali adottate per produrre tale testo.

Für die Bestimmung der Textfunktion ist allein entscheidend, was der Textproduzent zu erkennen geben will, indem er sich auf bestimmte Regeln (Konventionen) sprachlicher und kommunikativer Art bezieht. (Brinker 2000 (b): 176)

La nozione di "funzione" di Brinker, perciò, rispecchia il principio delle "regole costitutive" di Searle (2009: 61-72), ed è determinata dall'intenzione basilare che l'emittente esprimerebbe con l'utilizzo di determinate forme. Ciò che Brinker differenzia, però, è la vera intenzione dell'autore. Questa può, infatti, essere differente dall'intenzione basilare espressa nel testo. Per tale ragione la funzione del testo deve essere evinta non solo in base all'analisi delle forme convenzionali adottate per produrlo, ma anche ad altri fattori contestuali e linguistici (come la

situazione comunicativa, il tono della voce o l'utilizzo di una determinata costruzione della frase).

Poiché la vera intenzione dell'autore è difficilmente evincibile se non si dispone di elementi contestuali che la possono segnalare, Brinker (2000 (b): 183-185) introduce il concetto di "strategia testuale" ("Textstrategie"). Per evincere quest'ultima non si deve far riferimento all'intenzione, bensì alla funzione del testo. La strategia testuale, quindi, è da intendere come la modalità messa in atto dall'autore per raggiungere più efficacemente una determinata funzione comunicativa. Ciò può comportare anche la scelta di costruire un testo attraverso delle forme testuali che non sono quelle utilizzate convenzionalmente per ottenere una determinata funzione comunicativa, al fine di dare al testo maggior efficacia espressiva. Questo può avvenire, ad esempio, in testi di tipo pubblicitario, la cui forma potrebbe far pensare ad una determinata funzione (ad es. informativa), mentre in realtà ne cela un'altra (ad es. appellativa) che, grazie a questo gioco, può essere raggiunta con più efficacia.

La funzione del testo, perciò, può essere determinata grazie a più livelli. Da un lato c'è una forma convenzionale per la strutturazione di un testo alla quale corrisponde una funzione comunicativa convenzionale. Dall'altro c'è la strategia testuale eventualmente messa in atto dall'autore per raggiungere al meglio tale funzione comunicativa. Dall'altro ancora, c'è l'intenzione vera dell'autore che corrisponde alla funzione che egli desidera raggiungere con il testo attraverso la strutturazione convenzionale o l'utilizzo di particolari strategie testuali. La funzione primaria del testo coincide con la vera intenzione dell'autore, quindi con l'effetto comunicativo che egli desidera effettivamente raggiungere. Questa non è, però, da confondere né con le forme convenzionali, né con le strategie redazionali su cui poggia il testo.

Nel caso dei contratti di compravendita immobiliare, l'intenzione dell'autore si realizza con l'utilizzo del modello convenzionale fissato per l'attuazione della sua funzione, secondo la formula di Searle (2009: 62-65) "X conta per Y nel contesto Ct". Tale genere testuale attua, nel momento della sua enunciazione secondo la forma convenzionale, la sua funzione e, in tal modo, l'intenzione dell'autore. Nel caso del genere testuale qui in esame, tuttavia, quali emittenti, ovvero autori del testo, possono essere considerati sia le parti, sia il notaio o un altro professionista, quale un avvocato, che lo redigono, come si è osservato nel capitolo 3. Il contratto è l'espressione della volontà delle parti e, quindi, di una loro intenzione, di regolare un determinato rapporto. Tale atto è anche, però, espressione della volontà del notaio o del professionista in questione, di far sì che il rapporto tra le parti possa essere regolato con successo nelle forme previste dalla legge. Nel capitolo 3 si è proposto, perciò, di definire questa seconda categoria di autori/destinatari del contratto come quelli effettivi e attuativi, per differenziarli da

altri, come ad esempio i funzionari di alcuni uffici pubblici, che si sono denominati autori/destinatari effettivi ma non attuativi.

A questo punto, ci si potrebbe chiedere se il contratto di compravendita immobiliare presenti una strategia testuale, consolidatasi col tempo e la prassi, volta a rendere più efficace la sua ricezione da parte dei destinatari effettivi e attuativi. Tale strategia testuale sarebbe volta a far sì che gli operatori del diritto dispongano di un modello convenzionale che permetta loro di attuare il negozio giuridico in questione senza incorrere in dubbi o errori interpretativi.

Per verificare tale ipotesi, nonché le premesse fin qui descritte, appare quindi opportuno iniziare l'analisi dei contratti del corpus. Si partirà con l'analisi della loro macrostruttura da un punto di vista giuridico, specificando in tal modo la colonna 1 della tabella 1 osservata nel capitolo precedente. Si continuerà poi con l'analisi macrostrutturale secondo il modello di Brinker e si chiuderà tale percorso con l'analisi delle forme verbali con le quali si concretizzano a livello microstrutturale i risultati evinti.



## 5. MACROSTRUTTURA GIURIDICA, FUNZIONALE E TEMATICA

### 5.1 IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN ITALIA: MACROSTRUTTURA GIURIDICA

In Italia, la compravendita immobiliare è un negozio che può essere concluso solo in forma scritta e il contratto che ne consegue può essere stipulato sia come atto pubblico, sia come scrittura privata (art. 1350 c.c.). Nel secondo caso, ai fini della registrazione dell'atto di compravendita nei registri immobiliari della Conservatoria, ora chiamata Ufficio di Pubblicità Immobiliare, è necessario che la scrittura privata venga autenticata da un pubblico ufficiale, quale il notaio. I costi di una scrittura privata sono inferiori rispetto a quelli di un atto notarile. Quest'ultimo, però, offre maggiori garanzie alle parti, poiché il notaio si incaricherà di esaminare se il negozio voluto dalle parti è compatibile con le disposizioni di legge, consigliando loro come è opportuno procedere. Accanto a ciò, il notaio provvederà a includere nell'atto le disposizioni necessarie per la corretta conclusione della compravendita, nonché ad informarsi rispetto alle caratteristiche e la storia dell'immobile, consultando i dati del Catasto e dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare (cfr. Sito Studio Notarile Genghini & Associati: *Il notaio e gli atti immobiliari*. <http://bit.ly/2y93vd3> (18/09/2017)). Egli, quindi, si fa garante della correttezza delle informazioni relative all'immobile e della conformità alle disposizioni di legge del contratto<sup>4748</sup>.

L'accordo delle parti validamente espresso tramite il contratto ha effetto sia traslativo, ossia di trasferimento del diritto di proprietà, sia costitutivo, ossia di costituzione di nuovi rapporti giuridici che prima non esistevano, come ad esempio i diritti e gli obblighi in capo alle parti. L'accordo delle parti è dunque sufficiente a rendere valido il contratto di compravendita

---

<sup>47</sup> Il ruolo del notaio in quanto intermediario tra la volontà delle parti e le disposizioni di legge è ben descritto in Wiesmann (2009 (b): 104-105). L'autrice descrive infatti il ruolo del notaio in quanto pubblico ufficiale con la facoltà di conferire pubblica fede (cioè valore di prova legale) agli atti da lui emessi. Prima di redigere un atto, il notaio indaga la volontà delle parti, ne controlla la compatibilità con le disposizioni di legge e infine le istruisce sulle conseguenze giuridiche del negozio in questione. Questo suo ruolo di intermediario tra le parti e la legge è volto a far sì che l'atto possa produrre correttamente i suoi effetti giuridici. Questa sua intermediazione ha sempre anche una componente linguistica che può essere suddivisa in tre fasi. Nella prima fase, il notaio indaga la volontà delle parti e discute con loro le possibilità di regolarla tramite un atto, mantenendo il discorso sul piano della lingua comune. Nella seconda fase, il notaio deve tradurre il contenuto del negozio, di cui si è discusso con la lingua comune, nel linguaggio giuridico. Nella terza e ultima fase, infine, il notaio redige l'atto, trasponendo la fattispecie da un piano privato ad un piano pubblico (La Porta citato in Wiesmann 2009 (b): 104-105).

<sup>48</sup> Cfr. anche Wiesmann (2018: 137) che sottolinea il ruolo dell'atto notarile in quanto tale: "[als] Funktion der notariellen Urkunde lässt sich daher festhalten [...], dass sie eine Schutz- und eine besondere Beweisfunktion hat und die äußere Wirksamkeit des Rechtsgeschäfts sowie die innere Vertragsgerechtigkeit gewährleisten soll".

immobiliare, il quale per tale ragione rientra tra i contratti di tipo consensuale (cfr. Cavagnoli/Woelk 2004: 99-100).

Ciò significa che un contratto di compravendita immobiliare sotto forma di scrittura privata è valido anche senza l'autentica di un pubblico ufficiale se rispecchia l'accordo delle parti e presenta tutti i requisiti per la sua validità. Ai fini di tutelare e portare a conoscenza l'avvenuta compravendita rispetto a terzi, tuttavia, è necessario trascriverla nei registri dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare ed è qui che si rende necessaria l'autentica.

Per evincere l'organizzazione macrostrutturale convenzionale di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica si può far riferimento a due fonti principali. La prima consiste nelle disposizioni di legge, la seconda nei manuali per la prassi redazionale di avvocati e notai. Questi ultimi sono dei manuali contenenti le indicazioni su come redigere i vari atti giuridici sia in termini di contenuti, che di strutturazione degli stessi.

Per quanto riguarda le disposizioni di legge, in seno all'ordinamento giuridico italiano si deve far riferimento innanzitutto alla legge 16 febbraio 1913 n. 89, chiamata anche Legge notarile (nel prosieguo: LN). In particolare, nell'articolo 51 di tale legge si dispone quali siano le informazioni e la struttura basilare che devono presentare gli atti notarili in generale e, perciò, anche il genere testuale qui in esame. In base a questo articolo<sup>49</sup>, la macrostruttura basilare del contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica dovrà essere provvista delle seguenti indicazioni:

1) intestazione "REPUBBLICA ITALIANA", 2) indicazione in lettere per disteso dell'anno, del mese, del giorno, del comune e del luogo in cui l'atto è ricevuto, 3) nome, cognome, residenza e distretto notarile del notaio, 4) nome, cognome, paternità<sup>50</sup>, luogo di nascita, domicilio o residenza delle parti, dei testimoni e dei fidefacienti, 5) dichiarazione del notaio rispetto alla

---

<sup>49</sup> Come fa notare Wiesmann (2009 (a)), l'art. 51 della Legge notarile ha, in taluni casi, anche valore di norma dal punto di vista linguistico. In tale articolo è fissata, ad esempio, la necessità di inserire la dizione "REPUBBLICA ITALIANA" o di riportare in lettere la data di perfezionamento dell'atto. Wiesmann definisce le indicazioni fornite dall'art. 51 come "Inhaltsbezogene Norm", per quelle che riguardano il contenuto, e "Sprachbezogene Norm", per quelle che si ripercuotono sulla formulazione linguistica dei contenuti. Un altro esempio di norma che si ripercuote dal punto di vista linguistico può essere evinto dall'art. 49 LN, nel quale si stabilisce che il "notaio deve essere certo dell'identità personale delle parti". E sono proprio l'aggettivo "certo" e il sostantivo aggettivato "identità personale" ad essere utilizzati nella parte dell'atto pubblico (il protocollo) nella quale il notaio attesta che si è accertato dell'identità delle parti (cfr. figure 2 e 3 riportate di seguito).

Oltre alle norme, ad influenzare il linguaggio notarile è anche la tradizione in tema di prassi redazionale che viene tramandata in un dato ordinamento giuridico ed è garante della sicurezza del diritto (cfr. Krefeld 1989: 71, il quale afferma che l'alto grado di formalizzazione dei testi giuridici fa sì che si possa regolare un atto giuridico in maniera oggettiva e univoca).

<sup>50</sup> Con la legge 31 ottobre 1955, n. 1064, tuttavia, l'indicazione della paternità è stata sostituita da quella del luogo e della data di nascita (cfr. Wiesmann 2013 (b): 431).

certezza dell'identità personale delle parti o all'accertamento fattone per mezzo dei fidefacienti, 6) indicazione in lettere per disteso, delle date, delle somme e della quantità delle cose che formano oggetto dell'atto, 7) designazione precisa delle cose che formano oggetto dell'atto. A tal fine, quando l'atto riguarda beni immobili è necessario indicare per quanto possibile la natura, il comune, i numeri catastali, le mappe censuarie e i confini di tali immobili. 8) Indicazione dei titoli e delle scritture che si inseriscono nell'atto, 9) menzione che il notaio (o, in sua presenza, una persona di sua fiducia) ha letto alle parti, in presenza dei testimoni qualora fossero intervenuti, l'atto assieme ai titoli e le scritture che in esso si inseriscono. La lettura delle scritture e dei titoli inseriti può essere omessa per espressa volontà delle parti, purché sappiano leggere e scrivere, e di tale volontà si deve far menzione nell'atto. 10) Menzione che l'atto è stato scritto dal notaio o da persona di sua fiducia, con l'indicazione dei fogli di cui consta e delle pagine scritte, 11) sottoscrizione col nome e cognome delle parti, dei fidefacienti, dell'interprete, dei testimoni e del notaio. I fidefacienti possono allontanarsi dopo la dichiarazione prescritta al n. 4. In tal caso debbono apporre la loro firma subito dopo tale dichiarazione e il notaio ne deve fare menzione in atto. Se alcune delle parti o dei fidefacienti non sapesse o non potesse sottoscrivere, deve dichiarare la causa che glielo impedisce e il notaio deve menzionare in atto anche questa dichiarazione. 12) Qualora le parti lo richiedano, o il notaio lo ritenga opportuno, deve essere indicata l'ora in cui avviene la sottoscrizione dell'atto, 13) negli atti contenuti in più fogli, la sottoscrizione a margine di ciascun foglio, anche col solo cognome, delle parti, dell'interprete, dei testimoni e del notaio, ad eccezione del foglio con le sottoscrizioni finali.

Le sottoscrizioni marginali devono essere apposte anche su ciascun foglio delle scritture e dei titoli inseriti nell'atto, salvo qualora si tratti di documenti autentici, pubblici o registrati.

Se le parti intervenute, che sappiano o possano sottoscrivere, eccedono il numero di sei, non è necessario che tutte sottoscrivano a margine di ciascun foglio. Le parti che rappresentano i diversi interessi potranno, infatti, delegare alcune di esse a sottoscrivere anche a nome loro.

La firma marginale del notaio nei fogli intermedi, infine, non è necessaria se l'atto è stato scritto interamente di sua mano.

Le indicazioni dell'articolo 51 LN confluiscono principalmente nelle parti del contratto di compravendita denominate "protocollo" e "chiusa". Si tratta rispettivamente della parte iniziale e finale dello stesso, che presentano delle formule e una struttura che si ripetono pressoché invariate di atto in atto e, per tale ragione, sono considerate le parti fisse del contratto. Più precisamente, le informazioni contenute in queste due parti sono quelle dal punto 1) a 5) per il protocollo e quelle da 9) a 12) per la chiusa.

Il genere testuale qui in esame presenta, però, una terza parte dal contenuto più variabile, poiché strettamente legata al negozio in questione ma anche alle differenti norme del diritto civile che incidono sulla compravendita, ovvero il dispositivo. È qui che sono contenute le diverse clausole del contratto. L'articolo 51 dispone tre punti dei quali deve essere fornito tale dispositivo, che sono quelli da 6) a 8). Per il resto, lo schema sviluppatosi nella prassi giuridica e che tiene conto della disciplina dei contratti e della compravendita nel suo complesso è di riferimento per la sua struttura e il suo contenuto. Come osserva Wiesmann (2018: 54), tuttavia, la struttura di questa parte, poiché legata a delle norme che mutano inevitabilmente con il tempo nonché a dei negozi specifici, non presenta un alto grado di fissità, a differenza della struttura generale di un atto notarile che, essendo legata a norme relative alla professione notarile, presenta una maggiore stabilità. Per tale ragione, seppur tutti gli atti del corpus siano, nel loro complesso, strutturati in tre parti (o due, nel caso delle scritture private), la struttura interna al dispositivo può variare molto da un contratto all'altro, come sarà possibile osservare nel prosieguo.

Una descrizione dei contenuti e, in parte, della struttura del dispositivo è presente nella seconda fonte di riferimento per la macrostruttura del contratto di compravendita immobiliare dal punto di vista giuridico, vale a dire i manuali o formulari notarili (cfr. Wiesmann 2018: 101). Grazie ad essi si sono potuti evincere non solo i contenuti del dispositivo e il loro possibile ordine, ma anche la struttura complessiva del contratto.

Nel presente studio, si è fatto riferimento a tre formulari o manuali notarili utilizzati per la formazione e la prassi del notaio, i cui nomi sono elencati nel dettaglio nel sotto-capitolo 4.2. Il modello di contratto di compravendita immobiliare esposto nella figura seguente rispecchia soprattutto quello esposto nell'opera di Genghini che essendo un manuale, è più ricca in spiegazioni rispetto alle formule e alle indicazioni di cui sono provvisti gli atti. Ciò non toglie, tuttavia, che talvolta si sia reso necessario consultare a mo' di confronto anche gli altri due formulari. Da tutti e tre, inoltre, saranno tratti degli esempi nel corso del presente studio, riguardanti soprattutto la formulazione delle diverse clausole.

In base al manuale appena citato, quindi, la struttura basilare del contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica è suddivisa in tre parti principali disposte secondo il seguente ordine, alle quali si può eventualmente aggiungere una premessa (Genghini 2009: 16):

- protocollo;
- (premessi);
- dispositivo;
- esatocollo o chiusa.



Nel dettaglio, ognuna di queste parti si sviluppa secondo lo schema riportato nella figura 1, dal quale è altresì possibile osservare in quale punto della macrostruttura rientrano i requisiti da 1) a 12) dell'articolo 51 LN. Il punto 13), invece, poiché riguarda le sottoscrizioni marginali, rappresenta un requisito dell'atto ma non una componente della sua macrostruttura.

**Figura 1: Struttura del contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

(Cfr. Avanzini, Iberati e Lovato 2016: in particolare formule 33.2.1 e 1.1, Genghini 2009: 16 ss., 106 ss., 130 ss. e 331 ss. e Petrelli 2001: formule proposte nei volumi I e II, in particolare quella n. II.187.1 come base per il contratto di compravendita immobiliare)

Numero di protocollo e numero di raccolta;

**1. Protocollo formato da:**

1.1 Intitolazione;

1.2 Intestazione;

1.3 Indicazione data, luogo (Comune) e "locus loci";

1.4 Comparizione;

1.5 Dichiarazione del notaio della certezza dell'identità personale delle parti o la dichiarazione dell'accertamento fattone per mezzo dei fidefacienti;

(Premessa);

1.6 Prefisso performativo

**2. Dispositivo formato da:**

2.1 Consenso e oggetto;

2.2 Precisazioni dell'oggetto;

2.3 Prezzo e indicazioni del c.d. decreto Bersani;

2.4 Ipoteca legale;

2.5 Possesso;

2.6 Garanzie;

2.7 Provenienza;

2.8 Regime patrimoniale della famiglia;

2.9 Urbanistica ed edilizia;

2.10 Dichiarazioni fiscali;

2.11 Spese

**3. Chiusa formata da:**

3.1 Menzione della richiesta delle parti al notaio di ricevere l'atto e menzione dell'avvenuto ricevimento;

3.2 Menzione dell'avvenuta lettura dell'atto e degli allegati;

3.3 Menzione della conformità dell'atto alla volontà delle parti (approvazione delle parti);

(Indicazione dell'ora di sottoscrizione);

3.4 Indicazione dell'ampiezza dell'atto, della sua scritturazione, cioè della persona che l'ha scritto e della modalità di scritturazione;

3.5 Sottoscrizione delle parti e, eventualmente, dei fidefacienti, dell'interprete e dei testimoni, con menzione del fatto che ciò sia avvenuto;

3.6 Sottoscrizione del notaio;

3.7 Sigillo del notaio.

### 5.1.1 PROTOCOLLO

L'atto notarile si apre con l'indicazione del numero di raccolta e di repertorio. La raccolta è "la fascicolazione degli atti che il notaio deve custodire e il numero di raccolta è il numero progressivo attribuito a tali atti" (Genghini 2009: 19). Il repertorio, invece, è il registro vidimato dall'archivio notarile, in cui il notaio annota giornalmente tutti gli atti da lui ricevuti o autenticati. Il numero di repertorio è, perciò, quello che il notaio assegna, all'interno di questo registro e secondo una numerazione progressiva, a tutti gli atti da lui ricevuti o autenticati.

Mentre tutti gli atti ricevuti o autenticati dal notaio devono essere provvisti del numero di repertorio, solo gli atti "non rilasciati in originale (e dunque conservati nella raccolta del notaio rogante) hanno anche un numero di raccolta" (Genghini 2009: 17-20). A titolo di esempio, perciò, se il notaio dovesse rilasciare una copia autenticata senza possedere l'originale, a questa autentica sarà assegnato solo un numero di repertorio, poiché il documento originale non è presente nella raccolta del notaio<sup>51</sup>.

L'inizio vero e proprio dell'atto notarile, che poi viene suggellato dalle sottoscrizioni finali, è segnato, però, dall'intestazione (Genghini 2009: 21), ovvero dalla dicitura "REPUBBLICA ITALIANA" prevista dall'art. 51 LN, comma 1. Quest'ultima è apposta subito dopo l'intitolazione, che potrebbe consistere, ad esempio, nel titolo "compravendita". L'intitolazione indica, perciò, il contenuto sostanziale dell'atto e, a differenza dell'intestazione, potrebbe anche essere omessa, anche se per prassi è sempre inserita ad inizio dell'atto (cfr. Genghini 2009: 20). Ciò appare tanto più importante se si considera che l'intestazione sembra contribuire più del titolo a sancire il carattere performativo-costitutivo del contratto di compravendita immobiliare. Quest'ultima, infatti, conferma l'inserimento dell'atto in un quadro istituzionale che può conferirgli tale performatività. Se una compravendita immobiliare soddisfa i requisiti stabiliti in questo quadro istituzionale per la sua validità, il negozio può prodursi anche se l'intitolazione nel corrispondente testo è assente. Ciò non toglie che l'intitolazione comunque apposta per prassi sia di aiuto per identificare subito e con sicurezza l'atto in questione.

A questi dati seguono le indicazioni che circoscrivono l'atto nello spazio e nel tempo, ovvero la data e il luogo del suo ricevimento, secondo il comma 2, numero 1 dell'art. 51 LN; con la prima

---

<sup>51</sup> In base all'articolo 72 LN, il notaio è tenuto a restituire alle parti le scritture private da lui autenticate. Ciò non vale, tuttavia, se le parti richiedono al notaio di conservare tali scritture, oppure qualora si tratti di atti soggetti a pubblicità immobiliare o commerciale. Da qui si può dedurre che, essendo il contratto di compravendita immobiliare in genere soggetto a pubblicità immobiliare (al fine di rendere visibile rispetto a terzi le vicende giuridiche riguardanti il bene immobile (cfr. Studio n. 65-2006/C del Consiglio Nazionale del Notariato) la corrispondente scrittura privata dovrà essere tenuta a raccolta dal notaio e non rilasciata alle parti in originale. Su questa base si può dunque spiegare il fatto che tutte le scritture private autenticate nel corpus del presente studio presentino anche il numero di raccolta.

si intende la data di perfezionamento dell'atto davanti al notaio, che potrebbe essere diversa da quella in cui le parti si sono accordate; con il secondo si intende, invece, il Comune in cui ciò avviene. Alla delimitazione spaziale concorrono anche le indicazioni relative al cosiddetto "locus loci"<sup>52</sup>, cioè al posto effettivo dove l'atto è ricevuto che in genere coincide con lo studio del notaio (Genghini 2009: 24). In questa parte, inoltre, il notaio fornisce le indicazioni sulla sua residenza e sul suo Collegio notarile di riferimento, adempiendo così alle disposizioni del comma 2, n. 2 dell'art. 51 LN. In tal modo è altresì presentata l'autorità che ha la facoltà di porre in essere l'atto. Il quadro istituzionale presentato con l'intestazione, assieme all'autorità, fanno sì che l'atto assuma un effetto giuridico costitutivo, ossia di instaurazione di nuovi stati di cose giuridicamente rilevanti. Segue, poi, la "comparizione", cioè l'attestazione del notaio rispetto alla presenza davanti a lui di tutti i soggetti che partecipano al perfezionamento dell'atto, dei quali fornisce le generalità a scopi identificativi (Genghini 2009: 25 ss.), adempiendo così a quanto richiesto dal comma 2, n. 3 dell'art. 51 LN.

A conclusione del protocollo, dopo che il notaio ha dichiarato di essersi accertato dell'identità personale delle parti, secondo quanto previsto dall'articolo 51 LN, comma 2, n. 4, si inserisce il prefisso performativo-thetico<sup>53</sup>. Grazie ad esso è fondata la performatività che si trasmette al resto del testo, in ragione della proprietà transitiva degli enunciati thetici (Garzone 2008: 66). Tale prefisso può, perciò, essere considerato come un atto illocutorio con il quale si attuano sia il significato dell'enunciato principale, sia il suo contenuto proposizionale, ovvero, in questo caso, il dispositivo del contratto (cfr. a tal proposito cap. 2).

Tutte queste indicazioni sono inserite nel testo attenendosi a delle strutture sintattiche e grafiche pressoché stabili, poiché, come accennato in precedenza, il protocollo rappresenta una delle parti fisse dell'atto pubblico. Nello specifico genere testuale qui in esame, ciò avviene secondo un modello evincibile negli esempi sottostanti. Si tratta in entrambi i casi di protocolli

---

<sup>52</sup> Questa espressione potrebbe essere tradotta con "luogo del luogo", poiché indica il luogo preciso della stipula ("luogo") all'interno di un determinato Comune ("del luogo") (cfr. capitolo estratto dal volume *Codice della Legge Notarile* a cura di Giovanni Casu 2013; disponibile online all'indirizzo: <http://www.altalex.com/documents/news/2013/11/22/formalita-dell-atto-notarile> (27/06/2018)).

<sup>53</sup> Per chiarezza, si tiene a precisare che la denominazione "performativo-dichiarativo" è tratta dalla classificazione degli atti illocutori di Searle (1983: 180-188); la denominazione "performativo-costitutivo" è tratta dall'applicazione in seno alle scienze giuridiche del concetto di performatività; la denominazione "performativo-thetico", infine, è tratta da Conte (1994: 249). Tutte e tre queste denominazioni, in ogni caso, indicano degli enunciati che instaurano nuovi stati di cose e il cui contenuto proposizionale viene a coincidere con la realtà, in virtù dell'autorità che li emana all'interno di un preciso contesto istituzionale (cfr. cap. 2). In riferimento a questo tipo di enunciati, perciò, i termini "thetico", "dichiarativo" e "costitutivo" sono utilizzati nel presente lavoro in maniera sinonimica.

provenienti dai contratti del corpus. Per la figura numero 2 si è attinto al protocollo di un modello da formulario, mentre per la figura numero 3 al protocollo di uno dei contratti in forma pubblica.

**Figura 2: Protocollo di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

N. [...] di Repertorio N. [...] di Raccolta

**COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA**

L'anno [...], il giorno [...] del mese di [...]  
In [...], via [...]  
Davanti a me, dottor [...], notaio in [...], iscritto presso il Collegio notarile del Distretto di [...],  
senza assistenza di testimoni  
avendovi i comparenti d'accordo fra loro e con il mio consenso rinunciato  
sono presenti i signori:  
[...], di professione [...], nato a [...] il [...], residente a [...], via [...], codice fiscale [...]  
[...], di professione [...], nato a [...] il [...], residente a [...], via [...], codice fiscale [...]  
I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, con il presente atto  
convengono e stipulano quanto segue:

**Figura3: Protocollo di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica<sup>54</sup>**

Rep. n. [...] Racc. n. [...]

**COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA**

Addì [...]  
In [...], nel mio studio in Via [...] n. [...]  
Avanti a me [...], Notaio in [...], iscritto nel Collegio dei Distretti notarili riuniti di [...].  
**sono presenti i signori:**  
[...] nato a [...] il [...] ed ivi residente in Via [...] n. [...], che dichiara di avere il n.c.f. [...]e di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;  
[...] nato a [...] il [...] e residente a [...] in Via [...] n. [...], che dichiara di avere il n.c.f. [...]e di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni; [...]  
Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,  
**premess**  
**che [...]**  
**che [...]**  
**convengono quanto segue**

---

<sup>54</sup> In questi esempi sono state omesse alcune informazioni per ragioni di riservatezza. Lo stesso avverrà ogni qualvolta sarà esposto un esempio tratto dai contratti autentici presenti nel corpus.

Come è osservabile, il protocollo forma una porzione di testo unitaria composta di più periodi, nella quale si forniscono in maniera schematica e compatta alcune delle informazioni indispensabili per la validità dell'atto e si introduce la parte relativa ai suoi contenuti. In questi due esempi, ma anche in altri contratti del corpus, si fa uso, inoltre, del grassetto o dello spostamento di alcuni elementi della frase in posizione centrale per evidenziarli meglio. Alcune delle variazioni riscontrabili all'interno dei contratti del corpus rispetto a questa parte, oltre che nell'impostazione grafica, possono essere connesse alle scelte proposizionali e lessicali. Tra queste rientrano, ad esempio, la modalità di indicazione della data di ricevimento dell'atto e la scelta dei verbi ad indicazione dell'avvenuta stipula. Mentre in alcuni contratti la data è introdotta dai termini "anno", "mese" e "giorno", come nella figura 2, in altri ciò avviene ricorrendo all'avverbio "addì"<sup>55</sup> o al sostantivo "giorno", nella costruzione "Il giorno", seguiti dalla data completa scritta in lettere. Per quanto riguarda i verbi del prefisso performativo-thetico, ad indicazione dell'avvenuta stipula del contratto, invece, si può osservare sia l'uso del solo "convenire", sia della coppia verbale "convenire e stipulare"(cfr. Wiesmann 2018: 363). In generale, poi, all'interno dei contratti del corpus, le variazioni rispetto al protocollo sono lievi, poiché la struttura di fondo rimane simile a quella delle figure 2 e 3. Questo fattore rispecchia l'alto grado di formalizzazione dei modelli notarili che, a sua volta, contribuisce a garantire la giusta interpretazione<sup>56</sup> dell'atto notarile sia da parte degli operatori del diritto, ad esempio un avvocato o un giudice che debbano usufruirne nel corso di un processo, sia dei funzionari degli uffici pubblici che dovranno registrarlo, come il Catasto e l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare, che di altri potenziali destinatari, come gli addetti di una banca, che lo richiedano al momento di concedere un credito per il finanziamento dell'acquisto immobiliare (cfr. Krefeld 1989: 71).

---

<sup>55</sup> Rispetto alle altre varianti, "addì" rientra in un registro burocratico e formale, e ciò riguarda anche la locuzione prepositiva "avanti a" o l'aggettivo "detti" (cfr. anche, rispetto alle caratteristiche del linguaggio notarile, Mortara Garavelli 2001: 179 e Wiesmann 2009 (b): 109).

<sup>56</sup> Con "giusta interpretazione" si intende qui il riconoscimento dell'atto come modello valido e stabilito in una comunità per regolare un determinato rapporto sociale che, in questo caso, corrisponde alla compravendita immobiliare. È probabile, cioè, che i diversi operatori giuridici e non, riconosceranno come valido e conforme alle convezioni del proprio ordinamento un atto che non solo presenta tutte le indicazioni necessarie per legge, ma anche le caratteristiche linguistico-testuali convenzionali per esso. Con "giusta interpretazione" si intende, perciò, il riconoscere l'adeguatezza dell'atto alla regola costitutiva "X conta per Y nel contesto Ct" (Searle 2009: 62-65), dove X sta per l'atto in quanto supporto testuale e Y per l'atto in quanto compravendita immobiliare.

### 5.1.2 DISPOSITIVO

Come affermato in precedenza, i contenuti del dispositivo sono evincibili in parte grazie all'art. 51 LN, nel quale si stabilisce che siano da indicare le somme, le quantità e la natura precisa dei beni oggetto dell'atto, e in parte dai manuali o formulari per la prassi notarile, nei quali sono fissate le indicazioni di cui deve essere provvisto un contratto di compravendita immobiliare.

Oltre alle indicazioni indispensabili per la validità del negozio, tuttavia, se ne possono aggiungere altre legate alle specificità dell'accordo in questione. In base, cioè, agli accordi specifici che le parti hanno preso tra di loro, ci potrebbero essere delle informazioni aggiuntive all'interno del contratto. Due esempi a tal proposito possono essere attinti dal corpus. In uno dei contratti del corpus, la parte acquirente dichiara di provvedere a proprie spese ad adeguare gli impianti dell'immobile alle normative in tema di sicurezza; in un altro contratto, invece, vi è una precisazione aggiuntiva, relativa ad un diritto di passaggio su un passaggio pedonale e carraio legato all'immobile, che con l'acquisto passa all'acquirente.

I contenuti del dispositivo sono suddivisi in più segmenti, ovvero le clausole, a differenza del protocollo e della chiosa che formano una porzione di testo unitaria. Tali segmenti sono autonomi gli uni dagli altri tanto dal punto di vista grafico, quanto rispetto al contenuto<sup>57</sup>. Graficamente, le clausole sono infatti separate tra di loro grazie a dei titoli o delle numerazioni<sup>58</sup>. A fungere da titolo, concorre in genere il termine indicante il contenuto della clausola, come ad esempio "garanzie"; la numerazione, invece, avviene spesso assegnando un numero di articolo ad ogni clausola, ad esempio "Articolo 1". Accade anche che la numerazione venga unita al titolo, come avviene ad esempio con "Articolo 1- Causa ed oggetto" oppure "1- Oggetto del contratto".

Rispetto ai contenuti, ogni clausola si distingue dalle altre poiché tratta un tema specifico. Da questo punto di vista, ogni clausola è un'ottima fonte terminologica, visto che contiene la

---

<sup>57</sup> Appare opportuno sottolineare, tuttavia, che l'autonomia dei segmenti non si riscontra solo a livello del dispositivo, bensì anche rispetto alle tre parti costitutive del contratto, come osserva Hoffmann (1998: 536): "Die Makrostruktur gewöhnlicher Kaufverträge über Wohnungseigentum erscheint an der Textoberfläche mit großer Regelmäßigkeit als Paragraphenfolge nach einer Präambel und vor einer Schlussformel. Die Präambel, die einzelnen Paragraphen und die Schlussformel können als relativ selbständige Teiltex te gelten, da sie - die Paragraphen durch Überschriften deklariert - jeweils fest umrissene Vertragsinhalte formulieren und Funktionen erfüllen, gleichzeitig aber durch den ständigen Bezug auf den Kaufgegenstand, den/die Verkäufer und den/die Käufer untereinander in fester Abfolge verknüpft sind".

<sup>58</sup> Questa separazione delle clausole tramite titoli o numerazioni è assente in uno dei contratti del corpus ed anche nel modello proposto dal formulario a cura di Avanzini, Iberati e Lovato. Ciononostante, anche in tali contratti è possibile distinguere i segmenti che compongono il dispositivo, in base ai capoversi nei quali sono trattati diversi aspetti della compravendita e che corrispondono alle diverse clausole distinte da titoli o numerazioni negli altri contratti del corpus. È certo, in ogni caso, che la suddivisione di questi segmenti tramite titoli o numerazioni può, tanto per il giurista che per chi non è esperto in diritto, rendere più agevole la lettura o, se necessario, il reperimento di particolari punti del testo.

terminologia specifica di un particolare ambito. A titolo di esempio, si possono citare la clausola sulle dichiarazioni fiscali che è fonte di terminologia relativa all'ambito fiscale, oppure la clausola sui dati catastali dell'immobile che fornisce la terminologia relativa al catasto.

Ciò che accomuna le clausole, dunque, è l'appartenenza allo stesso atto e il riferimento allo stesso negozio, ma non il loro contenuto semantico.

Al suo interno ogni clausola è suddivisa in uno o più periodi che possono essere anche abbastanza lunghi. Per segmentarli maggiormente, tuttavia, talvolta i loro contenuti sono esposti sotto forma di elenco, come avviene all'articolo 6 della figura 4 e all'articolo "oneri condominiali" della figura 5, dove ogni segmento è preceduto dalla congiunzione "che" evidenziata dal grassetto. Può accadere altresì, che i termini chiave di alcune clausole siano evidenziati in grassetto, come avviene nella figura 4 con il termine "euro" o nella figura 5 con il termine "attestato di prestazione energetica" (cfr. anche Scarpa 1997: 94-101). Le figure sottostanti, tratte da due contratti del corpus, offrono un esempio di come tutto ciò si traduca concretamente:

**Figura 4: Estratto dal dispositivo di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

**ARTICOLO 5 - PREZZO**

Il corrispettivo della presente vendita è stato convenuto in complessivi **Euro** [...] somma che la parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di aver ricevuto con le modalità di cui al successivo Articolo 12 e pertanto, salvo il buon fine di detti pagamenti, rilascia alla parte acquirente ampia liberatoria quietanza a saldo, con rinuncia ad ogni eventuale diritto all'iscrizione di ipoteca legale per l'intero prezzo pattuito.

**ARTICOLO 6 - GARANZIE**

**6.1) Garanzie di legge.**

La parte venditrice, con riferimento a quanto in oggetto, presta tutte le garanzie di legge, anche per i casi di molestie ed evizione sia totale che parziale.

**6.2) Libertà da ipoteche e vincoli pregiudizievoli.**

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara che quanto in oggetto è di sua esclusiva proprietà e libera disponibilità, non gravato da pesi, vincoli, oneri, privilegi di qualsiasi genere anche se non iscritti, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di [...].

**Figura 5: Estratto dal dispositivo di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

**Oneri Condominiali**

Ferma la responsabilità in via solidale della parte acquirente per il pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente si danno atto le parti:

**che** le spese condominiali ordinarie per la quota dovuta sino alla data odierna sono state interamente pagate dalla parte venditrice, salvo conguaglio ad approvazione del rendiconto consuntivo;

**che** egualmente la parte venditrice supporterà il carico di eventuali sopravvenienze passive della gestione condominiale imputabili ad eventi occorsi anteriormente al presente atto;

**che** non sono pendenti vertenze giudiziali o stragiudiziali che vedano coinvolto il Condominio né come parte attrice né come parte convenuta o ad altro titolo; [...]

#### **Prezzo e Quietanza**

Il prezzo della presente vendita è stabilito in Euro [...] somma che la parte venditrice dichiara di avere già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della L. 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro (dell'imposta ipotecaria e dell'imposta catastale) sia costituita dal valore dell'oggetto in contratto determinato in Euro [...] ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (T.U. dell'Imposta di Registro), indipendentemente dal corrispettivo come sopra pattuito. [...]

#### **Attestato Energetico**

Ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 s.m.i. e con specifico riguardo all'oggetto del presente atto, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte alienante le informazioni relative alla prestazione energetica degli edifici e la relativa documentazione, comprensiva dell'**attestato di prestazione energetica** redatto in data [...] dal Geom. [...] di [...], in corso di validità ai sensi al comma 5 del suddetto articolo. Del suddetto attestato si allega al presente contratto sotto la lettera "**D**" un esemplare controfirmato dai contraenti.

Da queste figure si può osservare che, nonostante la complessità e la lunghezza dei periodi, i titoli e gli interventi grafici come il grassetto o l'utilizzo di elenchi possono contribuire ad agevolare la lettura del testo. Accanto a ciò, i titoli giocano un ruolo primario nel separare i contenuti semantici e giuridici del contratto, dando forma così a dei blocchi di testo autonomi. Le figure 4 e 5, inoltre, evidenziano un fattore di variazione rispetto al dispositivo osservabile nei contratti del corpus, ovvero l'utilizzo di titoli differenti per la stessa clausola. I titoli, infatti, non sempre rispecchiano quelli presenti nel modello della figura 1, ma possono subire leggere variazioni; nel caso delle figure 4 e 5, ad esempio, la clausola sul prezzo è intitolata "prezzo" nella prima e "prezzo e quietanza" nella seconda, sebbene entrambe contengano sia l'indicazione sul prezzo, sia quella sulla quietanza di pagamento. Ulteriori variazioni all'interno del dispositivo si hanno anche rispetto al numero di clausole. Ciò è dovuto in parte alle caratteristiche specifiche del negozio, che possono comportare minori o maggiori disposizioni da suddividere in relative clausole, e in parte alle scelte redazionali del notaio rogante che può decidere di incorporare le indicazioni in una o più clausole. A titolo di esempio rispetto a variazioni dovute alle caratteristiche del negozio, si può pensare alle clausole che contengono disposizioni sul condominio, che saranno presenti solo negli atti che riguardano questa tipologia di immobile, oppure a delle clausole relative ad accordi speciali intervenuti tra le parti nel contesto del negozio specifico (si confrontino a tal proposito gli schemi funzionali all'allegato



1). Per degli esempi di variazione dovuta alle scelte redazionali del notaio, invece, si può pensare alle indicazioni sul prezzo e le modalità del suo pagamento che in alcuni contratti sono presenti in due clausole distinte, mentre in altri sono racchiuse in un'unica clausola. Ciò accade anche (ma non solo) rispetto alle garanzie da rendere in atto, che possono essere suddivise in più clausole, oppure raggruppate in una sola.

L'ordine delle clausole all'interno del dispositivo è un ulteriore fattore di variazione tra i contratti del corpus. In linea generale, le uniche indicazioni che sono sempre poste all'inizio sono quelle su causa e oggetto, mentre le altre presentano un ordine leggermente diverso da un contratto all'altro. Questo fattore rispecchia in parte quanto suggerito da Marmocchi (2006: 32), vale a dire di strutturare l'atto pubblico con un ordine logico-temporale. In base ad un tale ordine, infatti, prima sarà necessario identificare la causa e l'oggetto in questione e solo dopo potranno essere specificate ulteriori disposizioni di legge e relative alla volontà delle parti.

Genghini (2009: 332) propone invece di collocare le indicazioni sulla causa, l'oggetto ed il prezzo all'inizio del dispositivo e quelle fiscali e sulle spese dell'atto alla fine dello stesso. Egli afferma che la logica di un tale ordine sarebbe quella di porre le clausole recanti la volontà delle parti all'inizio, le dichiarazioni da rendere per legge nel mezzo e le disposizioni fiscali e sulle spese del negozio alla fine. Si può da ciò dedurre che, così facendo, le clausole di maggiore rilevanza per le parti risulterebbero quelle iniziali e finali, mentre nel frammezzo si collocherebbero le informazioni rivolte piuttosto agli operatori del diritto<sup>59</sup>.

Ciononostante, la variazione a livello del dispositivo non può tradursi nella mancanza delle indicazioni indispensabili per la validità del negozio, come quelle sulla causa, l'oggetto e il prezzo, e delle relative clausole.

Accanto a ciò, per comprendere appieno la funzione giuridica del contratto di compravendita immobiliare, appare importante osservarne i contenuti semantici, anche per agevolare, in tal modo, la parte di questo lavoro che si occuperà della macrostruttura da un punto di vista funzionale. Si ritiene, infatti, che solo a partire dal livello semantico sia possibile evincere anche quello funzionale, poiché la funzione giuridica e pragmatica dipende dal significato attribuito

---

<sup>59</sup> Rispetto ai differenti destinatari del contratto si rinvia al capitolo 3. Sebbene, infatti, in linea generale, la parte iniziale del contratto sembri essere maggiormente rivolta alle parti, poiché contiene i punti del negozio che esse hanno stabilito, mentre la parte centrale sembra rivolgersi più che altro agli operatori del diritto o di altri uffici pubblici, come ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i destinatari effettivi dell'atto sono da considerarsi in realtà i giuristi (cfr. Kurzon 1986: 29), i quali lo redigono e lo portano ad attuazione da un punto di vista giuridico.

ad una data sequenza all'interno di una determinata produzione testuale e di uno specifico contesto<sup>60</sup>.

Similmente a quanto avvenuto per il protocollo, perciò, si desidera esporre il significato dei singoli punti del dispositivo esposti nella figura 1. Essa rappresenta l'assetto basilare del dispositivo di un contratto di compravendita immobiliare. I contratti del corpus presentano pressoché tutte le disposizioni di questo modello basilare e, talvolta, per le ragioni di cui sopra, anche delle clausole in più o in meno. Data la maggiore complessità e lunghezza del dispositivo rispetto al protocollo, tuttavia, si è scelto di esporre i contenuti con l'ausilio della tabella sottostante.

**Tabella 1: Contenuto semantico delle clausole di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica e di scrittura privata**

1. Consenso e oggetto	<p>Clausola che si colloca sempre all'inizio del dispositivo e che è volta a specificare la causa del negozio. Nei contratti qui in esame, perciò, è espresso il consenso delle parti a trasferire per l'una e ad acquistare contro il corrispettivo di un prezzo per l'altra, un bene, qualificando così il negozio come compravendita.</p> <p>“Il consenso esprime la volontà delle parti di vendere un bene e di acquistarlo, pagandone il relativo prezzo: pertanto l'oggetto della vendita è da un lato il diritto reale immobiliare e dall'altro il prezzo.” (Genghini 2009: 332).</p> <p>In questa clausola è inoltre descritto il bene immobile tramite l'indicazione delle sue caratteristiche e dei suoi dati catastali.</p> <p>“Quando l'atto riguarda beni immobili, questi saranno designati, per quanto sia possibile, con l'indicazione della loro natura, del Comune in cui si trovano, dei numeri catastali, delle mappe censuarie, dove esistono, e dei loro confini, in modo da accertare la identità degli immobili stessi.” (Art. 51, comma 2, n. 6 LN).</p>
2. Precisazioni dell'oggetto	<p>Questa clausola può talvolta essere inclusa in quella precedente e serve a definire meglio le caratteristiche del bene immobile, specificando ad esempio lo stato nel quale è venduto, nonché eventuali diritti (ad es. servitù) ad esso connessi (cfr. Genghini 2009: 333).</p>
3. Prezzo	<p>In questa clausola è indicato il prezzo concordato tra le parti per la compravendita dell'immobile (cfr. 1470 c.c.). Questa indicazione viene completata da dichiarazioni, da rendere in base al cosiddetto "Decreto</p>

<sup>60</sup> Cfr. Van Dijk (1977: 130-155), il quale afferma che la macrostruttura sia innanzitutto una rappresentazione semantica, alla quale, però, è possibile dare un'interpretazione pragmatica solo considerando il contesto di produzione del testo.

	Bersani", rispetto alle analitiche modalità di pagamento e all'eventuale ricorso ad un mediatore con la necessità di indicare alcuni dati relativi a costui (cfr. Genghini 2009: 361-362). In questa clausola è indicato, inoltre, il rilascio della quietanza di pagamento (cfr. Genghini 2009: 334).
4. Ipoteca legale	Con questa clausola la parte venditrice dichiara la rinuncia o meno all'iscrizione dell'ipoteca legale sul bene compravenduto, ai sensi degli articoli 2817 e 2834 del codice civile.
5. Possesso ed effetti	In questa clausola si dichiara che il possesso e gli effetti utili e/o onerosi connessi all'oggetto di compravendita si trasferiscono alla parte acquirente con la sottoscrizione del contratto (cfr. Genghini 2009: 335).
6. Garanzie	In questa clausola la parte venditrice presta determinate garanzie rispetto al bene immobile, conformemente a quanto previsto dall'art. 1476 c.c., n. 3: "Le obbligazioni principali del venditore sono: [...] quella di garantire il compratore dall'evizione e dai vizi della cosa". Il venditore può garantire, ad esempio, che il bene non è gravato da pesi o oneri o che gli impianti ad esso connessi (ad es. di riscaldamento ed elettrici) sono conformi alle norme di sicurezza in vigore.
7. Provenienza	Tale clausola indica "il titolo in base al quale l'attuale venditore ha acquisito il diritto sul bene oggetto dell'atto" (Genghini 2009: 343), quale potrebbe essere, ad esempio, un'eredità.
8. Regime patrimoniale della famiglia	Qualora una o entrambe le parti siano coniugate, è necessario indicare in questa clausola il loro regime patrimoniale (art. 2659 c.c., comma 1, n. 1).
9. Dichiarazioni urbanistiche	Questa clausola contiene delle dichiarazioni da fornire in conformità alle norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia. Esse possono riguardare, ad esempio, le concessioni edilizie in base alle quali è avvenuta la costruzione dell'immobile (cfr. Genghini 2009: 357 ss.).
10. Dichiarazioni fiscali	In questa clausola sono fornite indicazioni rilevanti ai fini fiscali, come ad esempio il regime impositivo del negozio in questione o la richiesta delle parti rispetto all'applicazione di particolari regimi fiscali, quali le agevolazioni prima casa (cfr. Genghini 2009: 366).
11. Spese	Qui è indicata la parte che dovrà assumersi il carico delle spese del contratto e quelle ad esso connesse, che in genere è l'acquirente (cfr. art. 1475 c.c.).

Come è osservabile nella tabella 1, il dispositivo è piuttosto denso di informazioni, le quali, oltre che dal codice civile, derivano anche da disposizioni specifiche, ad esempio fiscali ed urbanistiche, che regolano differenti aspetti della compravendita immobiliare.

La presenza di clausole aggiuntive nei contratti del corpus può essere dovuta proprio a queste normative specifiche. Un caso a tal proposito riguarda la presenza in alcuni contratti del corpus di clausole relative al fatto che l'acquirente abbia ricevuto le informazioni e la documentazione sulla prestazione energetica dell'immobile. In alcuni contratti tale indicazione è oggetto di una

clausola apposita, come accade nella figura 5, mentre in altri essa è incorporata in altre clausole, ad esempio quelle sulle garanzie o sulle dichiarazioni urbanistiche.

Il dispositivo, tuttavia, non è solo un mezzo per esporre i contenuti del contratto, ma la piattaforma sulla quale sono fissate le dichiarazioni (sotto forma di clausole) che portano all'instaurarsi di nuove situazioni giuridiche e al felice compimento della compravendita. Esso costituisce, dunque, la base grazie alla quale il carattere performativo-costitutivo del contratto trova il suo compimento (assieme al protocollo e alla chiusa negli atti pubblici e all'apertura nelle scritture private). Per tale ragione, questa parte del contratto accomuna gli atti pubblici e le scritture private, le quali, però, sono prive di protocollo e chiusa, come si osserverà in seguito.

### **5.1.3 CHIUSA**

L'atto pubblico si conclude con l'altra sua parte fissa, ovvero la chiusa. Essa si compone in genere di uno o più periodi, le cui informazioni sono fissate nel sopracitato articolo 51 LN, comma 2 nn. 8-11. Genghini (2009: 194) individua due tipi di chiusa, quella analitica e quella sintetica.

La prima contiene tutte le menzioni di cui essa è composta per prassi. La seconda, invece, contiene solo le menzioni obbligatorie per legge. L'insieme delle informazioni di cui può essere fornita la chiusa è dunque il seguente, dove i punti da 1 a 6 rappresentano le menzioni per legge, mentre i punti da 7 a 10 le menzioni inserite per prassi:

1. Menzione dell'avvenuta lettura dell'atto e degli allegati da parte del notaio;
2. Menzione della scritturazione;
3. Menzione dell'ampiezza dell'atto;
4. Indicazione dell'ora di sottoscrizione;
5. Sottoscrizioni delle parti;
6. Sottoscrizione del notaio;
7. Menzione della richiesta delle parti al notaio di ricevere l'atto;
8. Menzione del fatto che il notaio abbia interpellato le parti circa la conformità dell'atto alla loro volontà;
9. Menzione della modalità di scritturazione;
10. Menzione del fatto che l'atto venga sottoscritto dai presenti.

La mancanza delle menzioni che vengono inserite per prassi non comporta né sanzioni disciplinari per il notaio, né l'invalidità dell'atto.

Per quanto riguarda i contratti del corpus, essi presentano tutti una chiusa analitica. Il ricorso privilegiato a quest'ultima o, comunque, ad una chiusa contenente indicazioni aggiuntive a

quelle di legge a cui si ricorre per prassi e convenzione, è documentato anche nello studio di Wiesmann (2018: 387-406), dove i singoli punti di cui si compone la chiusa sono dettagliatamente analizzati nel loro contenuto e da un punto di vista diacronico.

Le menzioni che vengono inserite per prassi sembrano essere un'integrazione di quelle da inserire per legge. La menzione della scritturazione, ad esempio, ovvero della persona che ha scritto l'atto<sup>61</sup> con l'indicazione della sua ampiezza, prevista dall'art. 51 LN, comma 2, n. 9, può essere integrata dall'indicazione delle modalità di scritturazione, ovvero del modo con cui è stato scritto l'atto, ad esempio a mano o a mezzo di strumenti informatici. Ancora, l'indicazione dell'ora di sottoscrizione può essere integrata dalla menzione sul fatto che i presenti sottoscrivano l'atto, anziché limitarsi alle sottoscrizioni a prova di ciò (cfr. Wiesmann 2018: 394).

Accanto a ciò, appare ora utile precisare alcuni dei punti di cui si compone la chiusa. L'ampiezza dell'atto riguarda l'indicazione dei fogli e delle pagine di questi ultimi di cui si compone l'atto scritto. I fogli sono il vero e proprio supporto cartaceo su cui si redige l'atto, mentre le pagine sono le loro facciate. Rispetto al formato dei fogli, non ci sono disposizioni di legge che ne prescrivano uno in particolare (Genghini 2009: 142). Se, ad esempio, l'atto fosse redatto su un foglio protocollo si indicherebbero nella chiusa i fogli (protocollo) di cui consta e il totale delle facciate effettivamente scritte, affermando, ad esempio, che l'atto si estende su due fogli e otto facciate (cfr. Wiesmann 2018: 400). La menzione dell'ora di sottoscrizione, poi, è prevista dall'articolo 51 LN, comma 2, n. 11 solo per gli atti di ultima volontà, mentre per gli altri atti questa indicazione può essere apposta se le parti lo richiedono o il notaio lo ritiene opportuno. L'art. 49 dei Principi di deontologia professionale dei notai, tuttavia, afferma che l'ora di sottoscrizione debba essere apposta negli atti conservati a raccolta, sia pubblici che autentici. Per tale ragione, l'ora di sottoscrizione è tuttora indicata negli atti tra vivi, quando essi sono conservati in originale nella raccolta del notaio, oppure quando le parti lo richiedano o il notaio lo ritenga opportuno per gli atti che non sono conservati a raccolta e dunque consegnati alle parti in originale (Genghini 2009: 147-148). La chiusa di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica sarà, perciò, sempre provvista dell'ora di sottoscrizione, poiché tale atto è conservato in originale nella raccolta del notaio. Tenendo conto dell'art. 72 LN, si può, inoltre, dedurre che questo valga anche, in genere, per i contratti di compravendita immobiliare sotto forma di scrittura privata autenticata. Tale articolo prevede, infatti, che gli atti soggetti a pubblicità immobiliare siano conservati a raccolta. La pubblicità immobiliare delinea il fatto di rendere conoscibile a terzi la situazione giuridica dell'immobile (cfr. Kindler

---

<sup>61</sup> La persona che redige l'atto può essere il notaio o una persona di sua fiducia (art. 51, comma 2, n.9 LN).

2000: 275). Ciò avviene registrando gli atti ad esso connesso presso dei registri pubblici, quale l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare. Quest'ultimo è responsabile della tenuta dei registri immobiliari presso i quali sono indicate tutte le trascrizioni, iscrizioni e annotazioni relative ai beni immobili; vale a dire che in esso sono riportati tutti gli atti, che - in termini riassuntivi - hanno portato alla costituzione di un diritto sul bene immobile ("trascrizione"), alla modifica dello stesso, e, dunque, alla modifica di una trascrizione ("annotazione"), oppure all'aggravio dell'immobile tramite un'ipoteca ("iscrizione") (cfr. Kindler 2000: 265 ss. e Wiesmann 2013 (c): 60).

Da ciò si deduce che, essendo il contratto di compravendita immobiliare in genere<sup>62</sup> soggetto a tale pubblicità, esso debba essere conservato a raccolta e presentare, perciò, l'ora di sottoscrizione anche quando è sotto forma di scrittura privata autenticata. Tuttavia, nelle scritture private autenticate presenti nel corpus si è osservato che, essendo prive di protocollo e chiusa, l'indicazione dell'ora di sottoscrizione è posta nell'autentica di firme alla fine dell'atto. L'indicazione dell'ora di sottoscrizione, in ogni caso, indica il momento preciso in cui l'atto è perfezionato. A rendere ufficiale l'atto, e quindi a conferirgli fede pubblica (cfr. Genghini 2009: 179), concorre, poi, il sigillo che il notaio appone assieme alla sua firma alla fine dell'atto, secondo l'articolo 52 LN. Con tale sigillo è dunque sancito il compimento di un atto secondo le forme e per opera dell'autorità previste in un determinato contesto per la sua felice esecuzione.

Grazie ai seguenti esempi si desidera ora dimostrare quale sia la forma con la quale tutte queste indicazioni sono fornite nella chiusa di un atto pubblico. Si presenteranno, perciò, un esempio tratto da un formulario (figura 6) ed un esempio tratto dai contratti autentici del corpus (figura 7). Nella figura 8, inoltre, sarà presentato un esempio di chiusa sintetica evinto dal manuale notarile a cura di Genghini (2009: 196).

---

<sup>62</sup> La pubblicità immobiliare va innanzitutto a vantaggio dell'acquirente, poiché con essa egli tutela il suo diritto sull'immobile rispetto a terzi. Non si conoscono casi nei quali la pubblicità non sia avvenuta, però si può supporre che, in genere, i privati si rivolgano ad un notaio o ad un giurista per costituire un diritto o modificarne uno esistente su un immobile, al fine di tutelare questo loro negozio. I notai o giuristi, a loro volta, provvederanno poi a registrare tali vicende negli appositi registri o, comunque, a rendere edotte le parti rispetto a questa procedura. Per tale ragione, si suppone che siano rari i casi in cui le vicende connesse all'immobile non vengano rese pubbliche, anche se per affermarlo con certezza ci si dovrebbe consultare con operatori del settore giuridico che hanno e hanno avuto a che fare con fattispecie di questo tipo (ad esempio nel caso di contestazioni rispetto alla proprietà di un bene immobile).

### **Figura 6: Chiusa analitica di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto e ne ho dato lettura, unitamente a quanto allegato, alle parti, che, da me interpellate, lo approvano, lo confermano e con me notaio lo sottoscrivono alle ore[...] e [...] minuti. Consta di [...] fogli, scritti da me notaio con mezzi meccanici, su [...] pagine intere e quanto sin qui della presente.

### **Figura 7: Chiusa analitica di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

E richiesto io notaio ricevo il presente atto che è stato scritto con strumenti informatici da persona di mia fiducia e da me notaio completato a mano e letto alle parti che lo approvano e lo sottoscrivono con me notaio alle ore [...].

Occupi [...] fogli per [...] facciate fin qui.

### **Figura 8: Chiusa sintetica di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

Io notaio ho letto l'atto e quanto allegato alle parti. Consta di[...] fogli, interamente da me scritti su[...] pagine. È sottoscritto alle ore[...] e minuti[...]

I contratti del corpus, inoltre, non presentano sempre tutte le menzioni che possono essere inserite per prassi nella chiusa. Nella figura 7, ad esempio, non si fa menzione del fatto che il notaio abbia interpellato le parti circa la conformità dell'atto alla loro volontà, ma si dice solamente che queste ultime lo approvano. In altri contratti del corpus, invece, tra le menzioni facoltative è assente quella sulla modalità di scritturazione.

Accanto a ciò, dalle figure 6 e 7 si può notare che l'ordine delle menzioni è leggermente diverso, sebbene sia in esse, sia in tutti i contratti del corpus, la chiusa inizi indicando il ricevimento dell'atto da parte del notaio. Le chiuse, perciò, si equivalgono nei contenuti, perlomeno (per ovvie ragioni) in quelli previsti per legge, e nel fatto di rappresentare una porzione di testo unitaria composta di uno o più periodi. Ogni notaio, però, può ordinare gli elementi di cui si compone in un ordine leggermente diverso. È probabile, poi, che un notaio utilizzi la chiusa strutturata secondo le proprie preferenze per tutti i suoi atti pubblici. Questa supposizione può essere confermata in parte dal corpus, dal quale si può osservare l'utilizzo di una chiusa identica nei contratti provenienti dallo stesso notaio e, in modo più consistente, nello studio di Wiesmann (2018: 403-406) che analizza la chiusa, oltre che da un punto di vista diacronico, rispetto alla variazione delle sue componenti in atti provenienti dallo stesso notaio.

Ciò non toglie che negli esempi di chiusa sopra esposti, come anche in quelli riferiti al protocollo e al dispositivo, siano osservabili alcune particolarità lessicali, sintattiche e

semantiche che dimostrano quanto potrebbe essere estesa la riflessione su un singolo genere testuale. Ciò accadrà, in parte, nel capitolo di questo lavoro in cui verranno trattate le realizzazioni verbali. Qui, invece, ci si soffermerà sulla macrostruttura, seguendo così il filo conduttore che dall'osservazione di quest'ultima da un punto di vista giuridico e poi funzionale, porta alla focalizzazione sulle realizzazioni verbali.

#### **5.1.4 SCRITTURE PRIVATE**

A differenza degli atti pubblici, le scritture private sono prive del protocollo e della chiusa. Ciò si può spiegare nel fatto che questi ultimi sono regolati nell'art. 51 LN che riguarda gli atti di carattere pubblico. Al loro posto, tuttavia, si riscontrano nelle scritture private del corpus una parte iniziale che si distacca dal resto del dispositivo e una sorta di parte finale, rappresentata dall'autentica di firme. Anche la macrostruttura basilare delle scritture private del presente corpus, perciò, può essere suddivisa in tre parti costitutive autonome, che sarebbero solamente due se mancasse l'autentica di firme. Le scritture private, infatti, non devono necessariamente essere autenticate e, per tale ragione, non è sempre detto che esse ne siano provviste.

Nella parte iniziale, che qui si è scelto di chiamare "apertura" per distinguerla dal protocollo<sup>63</sup>, sono presenti l'intitolazione, l'indicazione delle generalità delle parti e il prefisso performativo. La struttura dell'apertura corrisponderebbe, dunque, a quella riportata nella figura seguente:

#### **Figura 9: Apertura di un contratto di compravendita immobiliare in forma di scrittura privata**

- 1.1 Intitolazione;
- 1.2 Indicazione delle generalità delle parti a fini identificativi;
- 1.3 Prefisso performativo.

Rispetto ai contratti in forma pubblica, mancano le indicazioni connesse all'articolo 51 LN, come ad esempio l'intestazione "Repubblica Italiana" e i dati connessi al notaio. Da ciò consegue che le generalità delle parti sono inserite in un periodo più breve e schematico, anche se il modo di riportarle corrisponde alla sorta di elenco osservato anche per gli atti pubblici (cfr. figure 10 e 11). Il periodo nel quale si inseriscono tali generalità è formato nelle scritture private del corpus in due modi. Il primo corrisponde ad una frase passiva così formulata: " Tra/Tra i sottoscritti → indicazione delle generalità delle parti→ si conviene e stipula quanto segue". In tal caso, l'uso di una forma passiva impersonale per il prefisso performativo mette in risalto

---

<sup>63</sup> Rispetto ai contratti in forma pubblica, cioè, si parlerà in questo studio solo di "protocollo", mentre per le scritture private di "apertura".



l'azione compiuta piuttosto che i suoi autori. Il secondo modo, invece, si caratterizza per una frase participiale retta dal verbo "stipulare" e costruita nel modo seguente: "Stipulato tra → indicazione delle generalità delle parti" a cui segue il prefisso performativo "I sottoscritti stipulano e convengono quanto segue" come periodo autonomo (cfr. fig. 11). Questa seconda opzione avvicina le scritture private italiane a quelle austriache, come si avrà modo di osservare nel capitolo 5.7. Oltre a ciò, con il periodo introdotto dal participio passato "stipulato" sembra crearsi una sorta di distacco temporale tra quest'ultimo e il prefisso performativo. Leggendo, tuttavia, questo periodo come una dichiarazione delle parti della quale rimane solamente il contenuto proposizionale, si può forse meglio spiegare questo uso. Con tale dichiarazione, le parti conferiscono la qualità di apertura a questa parte dell'atto e statuiscono altresì le loro generalità, ovvero un requisito dello stesso. Questo avverrebbe secondo la parafrasi: "Noi (parti) dichiariamo che (contenuto della parte di apertura) e facciamo sì che ciò valga come (parte di apertura del contratto)" (cfr. Brinker 2014: 120). Le parti, infatti, nel caso delle scritture private, possono essere considerate come l'autorità<sup>64</sup> che ha la facoltà di porre in essere l'atto, al pari del notaio con gli atti pubblici. Così facendo, esse statuiscono tanto l'apertura dell'atto, quanto, tramite quest'ultima, il requisito dell'indicazione delle loro generalità.

Accanto a ciò, sia la preposizione "tra" nel periodo impersonale, sia il participio "stipulato" favoriscono la concisione e la schematicità.

L'apertura delle scritture private è, infine, indizio dell'atto attuato tramite l'intitolazione, delle parti coinvolte tramite l'indicazione delle loro generalità, nonché della performatività insita in tale atto tramite il prefisso performativo.

Per quanto riguarda le parti, si può supporre che si tratti per lo più (anche se non necessariamente) di quelle realmente coinvolte nel negozio e non dei parenti, come nel caso degli atti pubblici. Si può difatti supporre che le parti che stipulano tra loro un accordo in forma privata siano anche quelle realmente presenti alla stipula.

Ciò di cui è priva la parte di apertura delle scritture private rispetto agli atti pubblici è l'indicazione della data e del luogo di stipula, che non è nemmeno presente alla fine del

---

<sup>64</sup> Il termine "autorità" è qui utilizzato in senso ampio per indicare la persona che ha la facoltà di attuare l'atto. Nel caso di scritture private, essa può coincidere con le parti stesse e, dunque, con dei privati, fermo restando che per autenticarle ci si debba rivolgere, invece, ai funzionari a ciò preposti. Per le scritture private, dunque, la persona o le persone che hanno la facoltà di porre in essere l'atto e le sue conseguenze giuridiche possono corrispondere a dei privati e non necessariamente a dei professionisti a livello dei poteri non sovrani, come un notaio o un avvocato. In questo senso, perciò, l'autorità grazie alla quale l'atto può essere riconosciuto in quanto portatore di determinati effetti e, con ciò, in quanto atto di un certo tipo (cfr. Benveniste 1994: 192-193), può essere rappresentata, nel caso delle scritture private, dalle parti stesse.

dispositivo, come avviene nelle scritture private austriache. Le indicazioni spatio-temporali sono perciò evincibili a livello dell'autentica di firme.

Di seguito sono riportati due esempi di apertura, tratti dai contratti del corpus, dai quali si può osservare quanto appena esposto:

**Figura 10: Apertura di un contratto di compravendita immobiliare in forma di scrittura privata**

#### COMPRAVENDITA

Tra i sottoscritti:

[...], nato a [...], il [...] e residente a [...], Via [...], (indicazione professione), Codice Fiscale [...];

per la parte venditrice;

[...], nato a [...], il [...] e residente a [...], Via [...], (indicazione professione), Codice Fiscale [...];

il quale, riconoscendo di essere stato ammonito a' sensi del D.P.R. 445/2000 sulla responsabilità penale in caso di dichiarazione falsa o mendace, dichiara di essere di stato libero;

per la parte acquirente;

si conviene e si stipula quanto segue:

**Figura 11: Apertura di un contratto di compravendita immobiliare in forma di scrittura privata**

#### CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

stipulato tra:

- [...], nata a [...], il [...], residente a [...], cittadina italiana, codice fiscale [...];

- [...], nato a [...], il [...], residente a [...], cittadino italiano, codice fiscale [...];

- [...], nata a [...], il [...], residente a [...], cittadina italiana, codice fiscale [...];

I sottoscritti stipulano e convengono quanto segue:

Nella figura 10, si può osservare che l'apertura contiene un'informazione aggiuntiva, che in altri contratti può trovare posto nel dispositivo. In due casi, inoltre, a livello dell'apertura è presente una premessa. Si può supporre che questi elementi aggiuntivi, non essendo presenti in tutte le scritture private del corpus, rientrino nelle scelte redazionali di chi ha stilato l'atto. Per quanto riguarda una eventuale premessa, al contrario, essa è strettamente legata al negozio in questione, poiché può essere utilizzata, ad esempio, per chiarire degli elementi utili per il prosieguo del contratto, e per tale ragione sarà presente solo se necessaria o ritenuta tale (cfr. Sicchiero 2006: 39 e 52)<sup>65</sup>.

---

<sup>65</sup> Una questione che qui non si affronterà per mantenere il discorso focalizzato sul genere testuale in esame e sul confronto tra i tre ordinamenti giuridici, riguarda il ruolo della premessa presente in alcuni dei contratti del corpus. Ci si potrebbe infatti chiedere se quest'ultima sia da considerare come un atto a funzione informativa che potrebbe anche essere omesso, poiché si presenta come un testo completo e coerente in sé ma non strettamente necessario ai fini dell'efficacia giuridica del contratto;

All'apertura dell'atto segue il dispositivo. Quest'ultimo non si discosta da quello degli atti pubblici, anche poiché, come per questi ultimi, deve contenere tutte le disposizioni di legge che portano al corretto compimento della compravendita immobiliare. Ciò fa dedurre che, per le scritture private, vengano utilizzati dei modelli di contratti risalenti alla prassi giuridica, ottenuti per esempio da professionisti del settore, quali avvocati.

Subito dopo il dispositivo sono presenti le sottoscrizioni e sotto di esse si colloca la parte di chiusura, ovvero l'autentica di firme. Con quest'ultima il notaio attesta che l'atto è stato sottoscritto davanti a lui e controlla che esso sia conforme "alla legge, all'ordine pubblico e al buon costume" (Sito della Farnesina: *Attività di autenticazione*. <https://www.esteri.it/mae/it/servizi/italiani-all-estero/attinotarili/attivita-di-autenticazione.html> (13/05/2017)). Questo rispecchia quanto disposto dall'articolo 28 LN, nel quale si stabilisce che il notaio non può autenticare atti che siano proibiti dalla legge o manifestamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico (cfr. Consiglio Nazionale del Notariato - Commissione Protocolli 2007. [http://www.notaio.org/files/regola\\_n3\\_autenticazione\\_scritture\\_private.pdf](http://www.notaio.org/files/regola_n3_autenticazione_scritture_private.pdf) (07/01/2019)).

Per quanto riguarda i contenuti di un'autentica di firme, essi si rifanno a differenti disposizioni. Tra queste, vi è innanzitutto l'articolo 2703 del codice civile, comma 2, nel quale si afferma che: "L'autenticazione consiste nell'attestazione da parte del pubblico ufficiale che la sottoscrizione è stata apposta in sua presenza. Il pubblico ufficiale deve previamente accertare l'identità della persona che sottoscrive". Vi è poi l'articolo 72 LN, nel quale si specifica che l'avvenuta sottoscrizione davanti al notaio, nonché la data e il luogo, debbano essere espressamente menzionati nell'atto di autenticazione: "L'autenticazione delle firme apposte in fine delle scritture private ed in margine dei loro fogli intermedi è stesa di seguito alle firme medesime e deve contenere la dichiarazione che le firme furono apposte in presenza del notaio e, quando decorrano, dei testi e dei fidefacienti, con la data e l'indicazione del luogo".

Infine, nell'articolo 86 del Regolamento di esecuzione della Legge notarile (regolamento del 10 settembre 1914 n. 1326) si dispone che "l'autenticazione delle firme apposte alle scritture

---

oppure se sia da considerare come un atto a funzione informativa volto a specificare determinati aspetti che non sono riportati nel dispositivo o a rendere più chiara l'interpretazione di altri, e che, per questo, non dovrebbe/potrebbe essere omissa. È probabile che entrambi i casi siano possibili e che l'una o l'altra interpretazione sia da fare in base al contratto concreto nel quale la premessa è inserita. In ogni caso, la premessa non sembra essere tesa a produrre alcun effetto giuridico (cfr. Sicchiero 2006: 39 e 52). Oltre a ciò, per capire quale sia il suo ruolo nell'assetto testuale appare certamente opportuno consultare il professionista che ha redatto l'atto o, nel caso di scritture private, indagare sulle persone e i criteri che hanno portato al suo inserimento.

private, giusta il disposto dell'art. 72 della legge, consiste in un'unica dichiarazione redatta in fine delle scritture stesse, senz'altra formalità oltre a quelle prescritte dal detto articolo".

L'autentica, perciò, è una dichiarazione del notaio posta alla fine della scrittura privata, che più che una sua parte sembra rappresentare un atto a sé, grazie al quale, come precisato in precedenza, il negozio e le conseguenti vicende giuridiche dell'immobile possono essere trascritti nei registri immobiliari. L'indipendenza dell'atto di autentica rispetto alla scrittura privata è sottolineata dal fatto che esso inizi con il numero di raccolta e di repertorio che gli sono attribuiti e con una propria intitolazione, ad esempio "autentica di firme". In particolare, il numero di raccolta e di repertorio, poi, sottolineano che si tratta di un atto di natura indipendente realizzato da un pubblico ufficiale, quale è il notaio. Da ciò si può dedurre che l'autentica, come gli altri atti notarili, assuma valore pubblico. Questa è probabilmente la ragione per cui l'autentica dei contratti del corpus è provvista di molte delle indicazioni previste dall'art. 51 LN, ovvero quelle necessarie per gli atti pubblici. Tra queste rientrano l'intestazione "REPUBBLICA ITALIANA", il nome, cognome, la residenza e il distretto notarile nel cui ruolo è iscritto il notaio, le generalità delle parti e la dichiarazione del notaio rispetto al fatto che egli si sia accertato della loro identità. Come sottolineato nell'art. 86 del regolamento di esecuzione della Legge notarile, tuttavia, per l'autentica non è prevista altra formalità se non quelle previste dall'art. 72 LN e per tale ragione la presenza di queste menzioni non sembra essere obbligatoria<sup>66</sup>. Ciò può trovare conferma nel modello di autentica proposto dal formulario a cura di Avanzini, Iberati e Lovato (2016) nel quale è presente solamente il numero di repertorio e di raccolta, in quanto indicatori paratestuali del contesto e dell'autorità. Con questo è possibile spiegare, dunque, l'assenza dell'intestazione nell'autentica di uno dei contratti del corpus.

---

<sup>66</sup> A tal proposito, si confronti il commento alla regola n. 3 sui doveri del notaio in relazione all'autenticazione delle scritture private, disponibile online al seguente indirizzo: [http://www.notaio.org/files/regola\\_n3\\_autenticazione\\_scritture\\_private.pdf](http://www.notaio.org/files/regola_n3_autenticazione_scritture_private.pdf) (07/01/2019). L'autentica dei contratti del corpus sarà descritta in questa sede facendo riferimento esclusivamente alle fonti normative in senso lato (leggi, regolamenti relativi alla professione del notaio ecc.), per trovare in esse una base di riferimento rispetto ai loro contenuti. Per descrivere esaurientemente l'autentica, tuttavia, sarebbe necessario ampliare il discorso alla scienza giuridica e notarile in merito all'atto di autenticazione. Così facendo, tuttavia, si introdurrebbe in questo studio un'analisi ulteriore relativa ad un genere testuale diverso dal contratto di compravendita immobiliare, rischiando così di deviare troppo il discorso. Per ragioni di completezza, perciò, si è deciso di descrivere la macrostruttura basilare degli atti di autenticazione, così come riscontrati nelle scritture private del corpus, senza però approfondire l'analisi di questo genere testuale. Altra questione che qui, per le ragioni appena descritte, non si approfondirà, riguarda il fatto se l'autentica possa essere considerata un genere testuale a sé inserito in un genere testuale diverso, oppure piuttosto come uno degli atti linguistici facenti parte di un determinato genere testuale (cfr. Busse 2000: 668, che affronta una riflessione simile rispetto alla "Rechtsmittelbelehrung" presente in alcuni testi giuridici in lingua tedesca).

Ulteriori indicazioni che si riscontrano nell'autentica dei contratti del corpus riguardano in primo luogo l'ammonimento fatto dal notaio alle parti, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, rispetto ai rischi ai quali esse possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci; nelle differenti disposizioni qui esposte che regolano l'autentica di firme, tuttavia, non si fa riferimento a questa indicazione. In secondo luogo c'è la menzione dell'avvenuta lettura dell'atto da parte del notaio, come previsto dall'articolo 42, punto c, dei Principi di deontologia professionale dei notai nel quale si afferma che la "scrittura privata tenuta a raccolta viene letta dal notaio alle parti, salva espressa dispensa delle parti stesse. Nell'autentica il notaio fa menzione della lettura o della dispensa dalla stessa [...]".

L'autentica dei contratti del corpus presenta, infine, anche l'ora di sottoscrizione dell'atto, in linea con l'articolo 49 dei Principi di deontologia professionale dei notai, secondo il quale essa è da indicare negli atti conservati a raccolta, pubblici o autenticati.

Ricapitolando, queste sono le indicazioni presenti nelle autentiche dei contratti del corpus e fin qui spiegate grazie a diverse fonti normative, senza tuttavia che il loro ordine all'interno del testo si presenti uguale per tutti i contratti<sup>67</sup>:

- Numero di repertorio e di raccolta;
- Intitolazione, ad esempio "autenticazione di firme";
- Intestazione;
- Dati relativi al notaio;
- Ammonimento del notaio alle parti ai sensi del D.P.R. 445/2000
- Generalità delle parti;
- Attestazione dell'accertamento dell'identità delle parti da parte del notaio;
- Attestazione della sottoscrizione dell'atto da parte delle parti in presenza del notaio;
- Indicazione della data, del luogo e dell'ora di sottoscrizione dell'atto;
- Attestazione della lettura dell'atto alle parti da parte del notaio;
- Sottoscrizione e sigillo del notaio;

L'autentica di firme, infine, similmente al protocollo e alla chiusa di un atto pubblico, si presenta come un'unica porzione testuale composta di uno o più periodi, nella quale è integrata una sorta di elenco per indicare le generalità delle parti.

---

<sup>67</sup> Le autentiche del corpus presentano, inoltre, leggere variazioni a livello del contenuto, dovute probabilmente al fatto che tale atto non sia sottoposto a rigidi criteri formali come si sottolinea nell'articolo 86 del Regolamento di esecuzione della Legge notarile. Più precisamente, queste variazioni consistono nella mancanza dell'intitolazione in un'autentica e nell'assenza dell'intestazione "Repubblica Italiana" in un'altra. In tre autentiche, poi, è presente la menzione del fatto che le parti sappiano leggere e scrivere in lingua italiana che invece è assente nelle altre. A parte queste eccezioni, per il resto le autentiche del corpus presentano tutti gli elementi riportati nell'elenco.

L'esempio di autentica di firme sottostante, tratto dai contratti del corpus, può ora offrire un'idea più concreta di come questo atto sia realizzato a livello testuale:

**Figura 12: Esempio di autentica in una scrittura privata autenticata**

Repertorio n.

Raccolta n.

**AUTENTICAZIONE DI FIRME**

**REPUBBLICA ITALIANA**

Certifico io sottoscritto dott. avv. [...], Notaio in [...], iscritto presso il Collegio Notarile di [...], che, le persone sottototate, le quali mi hanno dichiarato di sapere e potere leggere e scrivere in lingua italiana, previamente ammonite, ai sensi degli artt. 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 sulla responsabilità penale cui possono andare incontro in caso di dichiarazioni mendaci,

- [...] nato a [...] il [...] e residente a [...] in via [...], cittadino italiano, codice fiscale [...];

- [...] nata a [...] il [...] e residente a [...] in via [...], cittadina italiana, codice fiscale [...];

- [...] nato a [...] il [...] e residente a [...] in via [...], cittadino italiano, codice fiscale [...];

della cui identità personale io notaio sono certo, hanno firmato oggi il suesteso atto, a norma di legge, in mia presenza, nel mio studio notarile in [...]alle ore [...]

La suestesa scrittura privata è stata da me notaio letta alle parti.

Con questo esempio si conclude l'esposizione della macrostruttura dal punto di vista giuridico del contratto di compravendita immobiliare in Italia, sia come atto pubblico che come scrittura privata. Su questa base sarà ora possibile passare al livello successivo dell'analisi macrostrutturale e osservare lo schema funzionale e tematico che si sviluppa a partire dai contenuti qui esposti e dalla loro struttura.

## 5.2 IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN ITALIA: MACROSTRUTTURA FUNZIONALE

Al fine di mettere in relazione la funzione sociale del contratto di compravendita immobiliare con il suo assetto testuale si è scelto, come già anticipato nel capitolo 4, di applicare il modello di analisi di Brinker (2014: 155).

L'autore sottolinea che un'analisi testuale, per mettere in risalto al meglio i principi che regolano il testo, deve prendere in considerazione più livelli dello stesso:

Bei der Erstellung des sprachtheoretischen Bezugsrahmens wird der Textbegriff der handlungstheoretisch orientierten Textlinguistik zugrundegelegt, die den Text -vor dem Hintergrund der Sprechakttheorie (J. L. Austin; J. R. Searle)- als komplexe sprachliche Handlung definiert [...]. Der für die Sprechakttheorie konstitutive Begriff des Sprechakts und seine Aufgliederung in verschiedene Teilakte (etwa in einen illokutionären Akt, einen propositionalen Akt und einen Äußerungsakt bei Searle) kann die theoretisch-begriffliche Basis für die analytische Unterscheidung von drei Ebenen der Textbeschreibung bilden [...], der kommunikativ-pragmatischen, der thematischen und der grammatischen Beschreibungsebene [...] <sup>68</sup>. (Brinker 2000 (a): 164)

Su questa linea proseguirò, perciò, l'analisi macrostrutturale del corpus, poiché dopo il livello contenutistico, ovvero proposizionale, si passerà ora a quello funzionale, ovvero pragmatico, per poi concludere la ricerca con quello grammaticale.

Lo scopo principale di questa parte è definire il contratto da un punto di vista linguistico-pragmatico, dimostrando quale sia il rapporto tra le funzioni in esso realizzate e quali tra queste possano essere considerate basilari e quali aggiuntive. Questo punto di osservazione permetterà di affiancare alla funzione primaria ascritta convenzionalmente al contratto, ovvero quella obbligatoria, quella dichiarativa, e di mettere in risalto la loro interdipendenza.

---

<sup>68</sup> Si noti bene che nella citazione si parla di "thematische Ebene" che è da intendere in senso più ampio rispetto ai soli contenuti semantici del testo. Il concetto di tema a cui si fa riferimento è quello esposto da Brinker e si basa non solo sul contenuto ma anche sulla linea di pensiero e l'impostazione che l'autore desidera trasmettere con il testo.

"'Thema' wird als Kern des Textinhalts definiert, wobei der Terminus 'Textinhalt' den auf einen oder mehrere Gegenstände (Personen, Sachverhalte, Ereignisse, Handlungen, Vorstellungen usw.) bezogenen Gedankengang des Textes bezeichnet. Das Textthema (als Inhaltskern) bezieht sich nicht nur auf den kommunikativen Hauptgegenstand eines Textes (den dominierenden Referenzträger), sondern umfaßt auch das, was im Text 'in nuce' über diesen zentralen Gegenstand ausgesagt wird, d. h. den Grund- oder Leitgedanken eines Textes. Ein solcher Thema-Begriff entspricht auch unserem Alltagskonzept von 'Thema!'" (Brinker 2000 (a): 169). Nel contratto di compravendita immobiliare, tuttavia, il tema coincide con il negozio stesso. Degli elementi valutativi o interpretativi del tema potrebbero, al fine di specificare il tema stesso, essere presenti in altri generi testuali, come ad esempio un articolo di giornale. Nel genere testuale qui in esame, invece, tali elementi risulterebbero superflui e potrebbero nuocere alla sua univocità, poiché la sua funzione basilare è quella di far concludere felicemente un accordo, ma non di darne un giudizio.

Per fare ciò, per ogni parte del contratto (protocollo, dispositivo e chiusa) si cercherà di stabilire quale funzione comunicativa sia assolta dai loro sotto-segmenti. A partire dagli schemi macrostrutturali presentati al precedente capitolo, cioè, si attribuirà ad ogni sotto-segmento, come ad esempio le sequenze di dichiarazioni che compongono il protocollo o le clausole per il dispositivo, una funzione comunicativa. Quest'ultima sarà evinta facendo riferimento, innanzitutto, ai fattori extratestuali<sup>69</sup>. Primo tra questi è il contesto (sociale, storico e giuridico) di produzione del testo. Nel presente studio, i contesti in questione sono gli ordinamenti giuridici di Italia, Germania e Austria. In secondo luogo, vi sono le norme giuridiche vigenti in essi per la realizzazione di una determinata funzione giuridica e sociale. Il contesto e le norme si ripercuotono necessariamente sul contenuto degli atti giuridici volti a realizzare tale funzione, ma contribuiscono altresì a definire le convenzioni linguistico-testuali che li caratterizzano (cfr. Kocbek 2013: 200). A partire da questi fattori extratestuali è possibile attribuire una funzione ad un segmento, anche quando non è del tutto esplicito da un punto di vista pragmatico. Ciò avviene, ad esempio, nelle parti in cui si presentano le generalità delle parti o i dati sull'immobile. Queste parti, anche se potrebbe sembrare il contrario, non assolvono ad una mera funzione informativa, ma hanno il valore di una dichiarazione che attua alcuni dei requisiti per la validità della compravendita (cfr. Zuanelli 2000: 85 ss.). Questo loro valore, tuttavia, è evincibile solo conoscendo l'atto giuridico nel quale si inseriscono e le regole e conseguenze giuridiche ad esso connesse nel relativo contesto di produzione. Come osserva Brinker (2000 (b): 179-183), perciò, il contesto in senso ampio è l'istanza ultima per interpretare con esattezza la funzione comunicativa attribuita ad un testo o ad un suo segmento.

Accanto agli elementi extratestuali, anche i fattori intratestuali, tuttavia, concorrono a segnalare la funzione di un segmento. Tra questi rientrano in special modo i titoli delle singole clausole, che indicano spesso sia l'atto realizzato (la funzione) che il contenuto dello stesso, come nel caso del titolo "dichiarazioni" (cfr. Biagioli 2000: 143-145)<sup>70</sup>, ma anche la terminologia in esse utilizzata, come avviene con i termini "garanzia" o "obbligo". Non per ultimo, un importante indicatore della funzione di un segmento sono i verbi (cfr. capitolo 4). Tra le varie forme verbali

---

<sup>69</sup> Rispetto ai fattori (intra- ed) extratestuali che influiscono sul contratto di compravendita immobiliare, si vedano le tabelle 1 e 1.1 del capitolo 3.

<sup>70</sup> Biagioli (2000: 143) rispetto alle leggi afferma che "i titoli degli articoli o rubriche sono, nella prassi legislativa attuale, le uniche parti del testo con funzione informativa rispetto al testo stesso; quindi costituiscono l'unico strumento con cui il legislatore può dare chiarimenti, sia sul tipo di disposizione (e funzione) che segue, sia sul tema o contenuto di essa". Lo stesso ragionamento potrebbe essere applicato al genere testuale qui in esame, poiché il titolo principale, così come quelli dei suoi sotto-segmenti, rispecchiano o entrambi o solo alcuni di questi aspetti. La clausola "prezzo", ad esempio, rispecchia il contenuto, mentre l'intitolazione principale "compravendita immobiliare" o la clausola "garanzie" rispecchiano sia la funzione che il contenuto del testo.



che concorrono a ciò rientrano, ad esempio, attingendo a degli esempi dai contratti italiani, gli atti performativi in forma esplicita (ad es. "la parte venditrice dichiara"), l'ausiliare "essere" seguito da una locuzione preposizionale (ad es. "essere a carico") o forme participiali (ad es. "le parti vengono ammonite").

La funzione di un segmento, perciò, sarà evinta analizzando questi tre piani e mettendoli in relazione tra loro. In tal modo si potrà altresì osservare come le funzioni che ci si aspetta siano realizzate nell'atto trovino attuazione a livello linguistico-testuale.

### **5.2.1 CRITERI PER L'ASSEGNAZIONE DELLE FUNZIONI ALLE PARTI DEL CONTRATTO**

Le funzioni che ricorrono nel contratto di compravendita immobiliare sono quattro, ovvero quella informativa, appellativa, obbligatoria e dichiarativa. Come esposto nel capitolo 4, esse fanno riferimento al modello di analisi testuale di Brinker (2014) e derivano dalle classificazioni degli atti linguistici ad opera di Austin (1972) e Searle (1983).

Per dimostrare questo, però, si sono dovuti analizzare i contratti da un punto di vista funzionale. Ciò significa che le parti costitutive di ogni contratto (ad esempio il protocollo, il dispositivo e la chiusa per i contratti italiani) sono state attentamente valutate in base agli enunciati che le compongono. Questi ultimi, poi, sono stati classificati in una delle quattro funzioni sopra esposte, facendo riferimento a tal fine ai criteri che ora si esporranno. Questa analisi è stata condotta separatamente per ogni corpus, per confrontare infine i risultati delle singole analisi nel capitolo 6.

I criteri per l'assegnazione delle varie funzioni sono, quindi, i seguenti.

La funzione informativa riguarderà tutte quelle indicazioni che specificano degli aspetti formali o tecnici del negozio. Si tratta di dati che specificano le coordinate di quest'ultimo grazie all'indicazione di date, cifre o nomi precisi. Tra di essi rientrano, ad esempio, le generalità delle parti, l'ammontare del prezzo di compravendita, i dati catastali che identificano l'immobile, altri nomi di persone o enti che lo caratterizzano. Tra questi ultimi ci possono essere i nomi dei dipendenti del notaio nell'apposita procura a loro conferita nei contratti tedeschi e austriaci, il nome della città in cui si trova il Finanzamt al quale andrà una copia dell'atto o del foro competente per il negozio. Ancora, in questa categoria possono rientrare le indicazioni relative alla data di stipula dell'atto, di consegna del bene o di pagamento del prezzo, i dati relativi a concessioni edilizie legate all'immobile, l'ammontare di eventuali interessi di mora, il tempo entro il quale una prestazione deve essere eseguita. In sostanza, perciò, si tratta di indicazioni su nomi di persone o luoghi, oppure date, cifre o coordinate che identificano l'immobile o altri

aspetti connessi ad esso o al negozio (come ad esempio i dati che identificano una certificazione energetica o l'atto in seguito al quale l'immobile è pervenuto al venditore).

Questa funzione è da considerarsi "aggiuntiva", poiché integra le funzioni principali del contratto. Tale funzione, perciò, è veicolo di informazioni su determinati aspetti degli atti dichiarativo-obbligativi realizzati nei segmenti in questione. A titolo di esempio, nella clausola in cui il venditore si impegna a liberare l'immobile entro una certa data, a questo atto dichiarativo-obbligativo si affianca l'informazione sul giorno preciso (cfr. esempio 1.2).

Ancora, nella clausola in cui è espressa la causa giuridica del negozio, alle funzioni dichiarativa e dichiarativo-obbligativa che qui si producono si affianca quella informativa che viene realizzata grazie all'indicazione dei dati catastali, nonché del nome del venditore e dell'acquirente (cfr. esempi 1.1, 1.3).

**Figura 1: Esempi di realizzazione della funzione informativa nei corpora da Italia, Germania e Austria (sottolineature dell'autrice)**

**1.1**

[...] vende a [...] che accetta ed acquista la piena proprietà della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del seguente immobile:

porzione di fabbricato urbano in [...], frazione [...], viale [...] e precisamente un appartamento al [...] piano, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di [...] al foglio [...] con la particella [...], via [...], piano [...], zona censuaria [...], categoria [...], classe [...], vani [...], rendita catastale Euro [...].

**1.2**

Der Verkäufer bewohnt das Kaufobjekt zurzeit noch selbst. Der Verkäufer verpflichtet sich jedoch, dieses bis spätestens zum [...] vollständig zu räumen und dem Käufer die erfolgte Räumung mitzuteilen.

**1.3**

Herr [...] verkauft und übergibt seine [...] Anteile an der Liegenschaft in EZ [...] GB[...], samt allem rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, insbesondere samt damit verbundenem Wohnungseigentum an [...], wie alles derzeit steht und liegt, an Frau [...], die dieses Vertragsobjekt kauft und in ihr Eigentum übernimmt.

Si può notare, tuttavia, che a differenza della funzione informativa come esposta in Brinker (2014: 106-109) e della categoria degli atti linguistici rappresentativi secondo la tassonomia di Searle, dalla quale essa deriva, la funzione informativa nel modello del presente studio riguarda delle indicazioni e non degli atti linguistici. Ciò è da ricondurre al fatto che il carattere dichiarativo-obbligativo del genere testuale qui in esame si estende a tutte le sue parti in conseguenza del contesto istituzionale in cui si inserisce. La funzione informativa, perciò, non può che prodursi come integrazione della funzione primaria e nel contratto di compravendita immobiliare ciò avviene presentando determinate informazioni con l'ausilio di dati concreti e

non di atti illocutori espressivi espliciti. Ciò non toglie che, alla base di questi dati concreti, ci sia la volontà dell'autore di fornire al destinatario<sup>71</sup> un'informazione specifica su qualcosa ed è in questo aspetto che essi si avvicinano agli atti con funzione informativa (cfr. Brinker 2014: 106). Per tale ragione, questi dati concreti sono stati classificati nel presente studio sotto la funzione informativa<sup>72</sup>.

La funzione appellativa riguarda quei segmenti nei quali sono prodotti atti volti a far sì che la persona alla quale sono rivolti assuma un determinato comportamento o compia una determinata azione. In questa categoria rientrano gli atti che, nella tassonomia di Searle, sono definiti direttivi. Questa funzione si realizza, ad esempio, quando le parti richiedono al notaio di applicare una determinata imposizione fiscale (2.1), o di svolgere diverse formalità necessarie all'esecuzione dell'atto (2.3) o ancora quando alle parti sono imposti degli obblighi tramite delle forme modali o che sostituiscono i modali (2.2), oppure quando esse richiedono determinate procedure tavolari. Anche tale funzione come quella informativa, ha carattere integrativo rispetto alle funzioni principali del contratto<sup>73</sup> o, più precisamente, ai sotto-segmenti nei quali si inserisce.

La funzione appellativa, in ogni caso, a differenza di quella informativa, si realizza nei contratti del corpus tramite degli atti illocutori espliciti di tipo direttivo (Searle 1983: 180-188) oppure attraverso dei costrutti verbali che esprimono l'imposizione di un obbligo alla parte in questione, come ad esempio "gehen + zu Lasten von" o "essere + a carico di" (2.1).

**Figura 2: Esempi di realizzazione della funzione appellativa nei corpora da Italia, Germania e Austria (sottolineature dell'autrice)**

**2.1**

Le spese di questo atto, successive e dipendenti, sono a carico della parte acquirente la quale chiede che il presente atto venga tassato con la aliquota ridotta della imposta di registrazione ed a tassa fissa catastale ed ipotecaria [...].

---

<sup>71</sup> In tal caso, il destinatario è da intendere in senso ampio, poiché l'informazione è rivolta a tutti coloro che desiderano o hanno la necessità di conoscerla. In linea teorica, dunque, l'informazione è rivolta tanto alle parti, quanto agli operatori del diritto o di altri uffici pubblici che hanno a che fare con l'atto. In realtà, tuttavia, l'atto risulta essere più che altro rivolto agli operatori giuridici, che sono anche coloro che gli conferiscono le caratteristiche tali da renderlo efficace giuridicamente (per una differenziazione più precisa dei diversi destinatari, si veda il capitolo 3).

<sup>72</sup> Tale criterio di assegnazione della funzione informativa a determinati segmenti è strettamente legato al genere testuale qui in esame. Esso dovrebbe essere modificato per altri generi testuali che, magari in ragione della loro funzione primaria, contengono segmenti rientranti nella funzione informativa e realizzati grazie a degli atti linguistici.

<sup>73</sup> Queste ultime sono, come si vedrà in seguito, la funzione obbligatoria, derivante dagli atti illocutori commissivi, e la funzione dichiarativa, derivante dagli atti illocutori dichiarativi.

## 2.2

Baulasten hat der Käufer zu übernehmen.

## 2.3

Der Käufer beauftragt den Vertragsverfasser, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer sowie der Eintragungsgebühr vorzunehmen und verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr nach Aufforderung durch den Urkundenverfasser auf dessen Notaranderkonto [...] bei der [...], lautend auf Notar [...], Grunderwerbsteuer, zu überweisen.

Come si può notare, nel primo esempio la funzione appellativa si realizza sia grazie all'imposizione di un obbligo alla parte acquirente tramite il costrutto "essere a carico di", sia grazie ad un direttivo esplicito, ossia "chiedere". Nel secondo esempio, invece, essa è realizzata grazie alla forma modale retta da "haben zu" e nel terzo esempio grazie al verbo "beauftragen". Da quest'ultimo esempio, inoltre, si può osservare un ulteriore elemento che appare importante evidenziare, ovvero che uno stesso capoverso o segmento (o clausola) può essere portatore di più funzioni. Nell'esempio 2.3, oltre alla funzione appellativa, si realizzano anche la funzione obbligatoria grazie al verbo "sich verpflichten" e la funzione informativa grazie ai dati riguardanti il conto fiduciario del notaio.

La funzione obbligatoria si produce nei sotto-segmenti nei quali le parti assumono determinati obblighi connessi alla compravendita. Essa si attua quando una persona assume l'obbligo di compiere una determinata azione di fronte ad un'altra persona. Si tratta, dunque, di parti del contratto nelle quali si producono implicitamente o esplicitamente degli atti illocutori commissivi, il cui scopo è di impegnare il parlante al compimento di un certo atto o ad un certo comportamento futuro (Searle 1983: 180-188).

Ciò può avvenire tramite delle forme performative esplicite, come ad esempio "sich verpflichten" o "garantire" ma anche qualora sia utilizzato l'indicativo presente di un verbo non esplicito pragmaticamente, con il quale tuttavia è assunta implicitamente un'obbligazione. Ciò avviene, ad esempio, con i verbi "dichiarare" o "erklären", quando esprimono l'assunzione di una garanzia (cfr. cap. 7).

**Figura 3: Esempi di realizzazione della funzione obbligatoria nei corpora da Italia, Germania e Austria (sottolineature dell'autrice)**

## 3.1

La parte venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa, tributo e/o imposta connessa ai beni immobili oggi trasferiti.

### 3.2

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind.

### 3.3

In Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt der Käufer die anteilig aushaftenden Darlehen des Landes Tirol (CLN [...] und [...]) mit dem per [...] aushaftenden Betrag von € [...] in seine Haftung und Rückzahlungspflicht, sohin € [...].

L'esempio 3.1 è inserito in una clausola sulle garanzie e grazie a ciò, ma anche conoscendo il contesto di enunciazione, si può ben leggere nel verbo "dichiarare" la realizzazione di un atto di garanzia implicito. Lo stesso avviene in alcuni contratti dei corpora tedesco e austriaco attraverso il verbo "erklären". Nel secondo e nel terzo esempio, al contrario, la funzione obbligatoria si realizza tramite le forme performative esplicite "versichern" e "übernehmen".

La funzione dichiarativa, infine, è quella che si attua in ogni parte del contratto di compravendita immobiliare, poiché è questa la natura fondamentale di tale atto, se felicemente attuato. Tale genere testuale, cioè, è da considerarsi un atto di tipo dichiarativo che, se attuato secondo le forme previste in un determinato contesto, porta il suo contenuto a coincidere con la realtà e, contestualmente, ad attuare nuovi stati di cose che, in questo caso, sono di natura giuridica. Come si osserverà in seguito, la funzione dichiarativa è talvolta segnalata esplicitamente tramite il verbo "dichiarare" o tramite titoli come "dichiarazioni fiscali", mentre in altri casi essa rimane implicita. Vi sono delle clausole, cioè, nelle quali tale funzione non è affatto segnalata, ma può essere comunque assegnata ai relativi sotto-segmenti, sulla base della conoscenza della natura dichiarativa del contratto. Nel sotto-segmento del protocollo relativo alle generalità delle parti o nella clausola su causa ed oggetto, ad esempio, la funzione dichiarativa non è segnalata. Tuttavia, negli schemi funzionali anche questi sotto-segmenti rientreranno nella funzione dichiarativa, poiché essa è da considerarsi inerente ad ogni parte dei contratti qui analizzati. La base dichiarativa del genere testuale qui in esame emerge con evidenza, inoltre, nei contratti italiani grazie al fenomeno del dichiarativismo, di cui si parlerà meglio in seguito. Con esso emerge altresì l'interdipendenza tra le funzioni dichiarativa e obbligatoria che, come si vedrà, caratterizza il contratto di compravendita immobiliare. Poiché tale funzione si realizza ad ogni livello di questo genere testuale, infine, non saranno apportati qui degli esempi in cui si produce.

La quinta funzione individuata da Brinker nel suo modello di analisi, invece, non si produce nel contratto di compravendita immobiliare. Si tratta della funzione con la quale l'autore di un testo

intende stabilire e/o mantenere un contatto personale con il destinatario dello stesso che Brinker denomina "Kontaktfunktion" (2014: 118-119). Essa caratterizza testi con i quali si esprimono sentimenti di diversa natura o si partecipa ai sentimenti del destinatario, esprimendogli ad esempio gratitudine, rammarico, gioia. Essendo il contratto, per sua natura, estraneo ad ogni espressione di sentimenti, esso è privo di questo tipo di atti.

Accanto a ciò, appare opportuno fare accenno ad una difficoltà che si è talvolta presentata nella classificazione di taluni enunciati, quando questi ultimi erano retti da un verbo all'indicativo presente non esplicito pragmaticamente. Non sempre, infatti, risultava chiaro in tali casi se si producesse negli enunciati la funzione appellativa o quella obbligatoria.

Il seguente enunciato, ad esempio, potrebbe essere interpretato sia come un obbligo imposto alla parte acquirente dalle norme e consuetudini giuridiche che regolano l'aspetto in questione, sia come una garanzia assunta dalla stessa:

**Figura 4: Esempio di formulazione funzionalmente ambigua di una disposizione contrattuale**

Der Käufer hält den Verkäufer von sämtlichen Kosten und Folgen der Grundpfandrechtsbestellung frei.

Tale enunciato, inoltre, si inserisce in una clausola nella quale sono realizzate la funzione dichiarativa del conferire una procura e quella appellativa del richiedere determinate procedure al fine di accendere un finanziamento. In questa clausola, dunque, non si produce funzione obbligatoria in maniera esplicita e per questo risulta difficile classificare l'enunciato nella figura 4, poiché rappresenterebbe il solo elemento che farebbe rientrare anche questa funzione nel sotto-segno in questione. Considerando che, da un lato, la deonticità può essere realizzata in determinati contesti normativi, ad esempio nei codici civili (cfr. Soffritti 2000: 46 ss.), con il presente indicativo, e che, dall'altro, l'assunzione attiva di un obbligo avviene nei contratti del corpus principalmente attraverso dei performativi espliciti (cfr. Trosborg 1995: 48) e meno in maniera indiretta, l'enunciato di cui sopra potrebbe essere classificato come un atto di tipo appellativo, nel quale il notaio precisa e statuisce un obbligo dell'acquirente. Dall'altro lato, però, essendo la parte esplicitamente menzionata, si potrebbe pensare che questo elemento serva a segnalare in maniera implicita l'assunzione attiva di un impegno, come avviene, ad esempio, talvolta, con i verbi "erklären" o "dichiarare" per esprimere l'assunzione di garanzie. La stessa costellazione si produrrebbe, dunque, anche per l'enunciato seguente:

### **Figura 5: Esempio di formulazione funzionalmente ambigua di una disposizione contrattuale**

Mit Wirkung ab Zahlung des Kaufpreises überträgt der Verkäufer dem Käufer alle Eigentümerrechte und Rückübertragungsansprüche in Bezug auf Grundpfandrechte am Vertragsobjekt und bewilligt deren Umschreibung.

Per molti enunciati (come anche quelli alle figure appena esposte), si tratta, in fondo, di tutti e due i tipi di obbligo: da un lato, obblighi scaturenti e previsti da determinate norme, dall'altro, obblighi che devono essere assunti consapevolmente e volontariamente dalla parte. Poiché, però, è quest'ultimo l'elemento centrale del contratto in quanto negozio giuridico e strumento di autonomia privata, che senza il consenso delle parti non può essere concluso, si sono posti tali enunciati sotto la funzione obbligatoria. Con essi, cioè, si statuisce e sottolinea l'impegno e la volontà della parte in questione ad assumere determinati obblighi contrattuali e, con ciò, le conseguenze giuridiche del negozio. Si ritiene, perciò, che il concetto chiave che implicitamente sta alla base di questi enunciati sia quello di "assunzione di una responsabilità/di un obbligo". Con essi, dunque, non è posto in primo piano il fatto che sussista un obbligo nascente da determinate costellazioni contrattuali e/o giuridiche, bensì il fatto che le parti assumano tale obbligo. Ciò è messo in evidenza dal fatto che a soggetto dell'enunciato è posta una delle parti. Questa interpretazione, però, è possibile perché tali enunciati si inseriscono in un contratto validamente attuato. Se, al contrario, fossero inseriti, ad esempio, in un testo di legge, risulterebbero piuttosto degli atti di tipo direttivo con i quali il normatore prescrive degli obblighi. Il contesto ricopre, perciò, un'importanza centrale per interpretare correttamente un enunciato.

Come sostiene Soffritti (2000: 42), in ogni caso, "se viene usato l'indicativo presente, e se il soggetto non è un'autorità o un'istituzione [o, nel caso del genere testuale qui in esame, perlomeno una delle parti - aggiunta dell'autrice], la funzione prescrittiva [o, nel caso del genere testuale qui in esame, obbligatoria, intesa in quanto assunzione di un impegno - aggiunta dell'autrice] può risultare talvolta linguisticamente indistinguibile da un'eventuale funzione puramente dichiarativa, costringendo il lettore ad interpretare [...]".

In questa categoria rientrano, perciò, anche gli enunciati non espliciti dal punto di vista funzionale, per i quali l'obbligo non è imposto dalle norme giuridiche ma determinato dagli accordi presi tra le parti. Questi enunciati, senza la conoscenza delle norme che regolano il negozio in questione, potrebbero essere fraintesi come degli atti impliciti a funzione appellativa, ovvero come delle prescrizioni o delle semplici dichiarazioni. Essi, come quelli di cui sopra, invece, statuiscono l'assunzione di una responsabilità che la parte in questione ha voluto.

Un esempio di questo tipo di enunciati è riportato nella figura seguente e si caratterizza per l'utilizzo del verbo "eintreten" che nel sotto-segno in questione risulta non esplicito dal punto di vista funzionale:

**Figura 6: Esempio di enunciato obbligativo espresso in maniera implicita**

Mit Besitzübergabe tritt der Käufer in den bestehenden, ihm bekannten Mietvertrag ein.

Al contrario, se a soggetto dell'enunciato non c'è una parte, bensì un soggetto impersonale, si è optato per la sua classificazione sotto gli atti di tipo appellativo. In questi enunciati, infatti, omettendo di menzionare espressamente la parte, sembra essere posta in primo piano soprattutto la sussistenza di una prescrizione. Di conseguenza, non si stabilisce chi assuma l'obbligo ma il fatto che esso sussista. Si tratta anche qui di casi nei quali l'obbligo in questione è determinato in parte dalle norme connesse al negozio della compravendita in generale e/o a quella di immobili in particolare. A differenza degli enunciati alle figure 4 fino a 6, tuttavia, questi enunciati non sono stati categorizzati sotto la funzione obbligatoria. Si è ritenuto, infatti, che, omettendo il soggetto, si sottolinei principalmente il fatto che essi siano veicolo di prescrizioni, dettate sia da norme sia, in parte, dalla volontà delle parti (cfr. figura 7.2), e pertanto di funzione appellativa. Le parti dal canto loro, assumono queste prescrizioni sottoscrivendo l'atto in cui sono sancite, ma, ciononostante, non sembra essere questo l'aspetto centrale per questo tipo di enunciati. Due esempi sono esposti nella figura sottostante:

**Figura 7: Esempi di enunciati appellativi espressi in maniera implicita**

**7.1**

Die Übergabe des Vertragsobjekts erfolgt frei von allen nach diesem Vertrag nicht übernommenen Rechten Dritter, insbesondere Miete oder Pacht, am auf die Kaufpreiszahlung bzw. -hinterlegung folgenden Werktag.

**7.2**

Der Kaufpreis ist fällig innerhalb von vierzehn Tagen nach Zugang des Einwurf-Einschreibens [...].

Questi enunciati ricalcano, inoltre, un uso ricorrente nel genere testuale qui analizzato e cioè l'utilizzo di soggetti impersonali, talvolta anche all'interno di frasi passive. Con ciò aumenta il grado di impersonalità e, conseguentemente, di oggettività del testo in questione (cfr. Cortelazzo 2003: 82 in merito alle forme di impersonalità nelle sentenze).

In particolare nella figura 7.2, poi, dove si instaura uno degli obblighi fondamentali per la compravendita, vale a dire quello del pagamento del prezzo, potrebbe affacciarsi il dubbio che



l'assunzione implicita di tale obbligo da parte dell'acquirente renda l'enunciato a funzione obbligatoria. In tale funzione, tuttavia, sono stati fatti rientrare i sotto-segmenti nei quali vi è l'assunzione di un impegno di una parte nei confronti dell'altra e che equivarrebbero, dunque, ai commissivi di Searle (cfr. Searle 1983: 180-188). In virtù di ciò, dove non è segnalata esplicitamente l'assunzione di un impegno di una parte, anche solo ponendo quest'ultima a soggetto degli enunciati in questione, si è escluso di classificarli in quanto obbligativi.

Ricapitolando, dunque, gli enunciati non espliciti funzionalmente a causa dell'utilizzo dell'indicativo presente, in forma attiva, con verbi che di per sé non sono dei performativi, sono stati suddivisi in due categorie. Da un lato, ci sono gli enunciati per i quali una delle parti è stata posta a soggetto. Così facendo, si sottolinea implicitamente che la parte in questione assume gli obblighi che si instaurano con tali enunciati e non ne è solo un destinatario passivo. Questi enunciati, perciò, si affiancano a quelli in cui l'assunzione degli obblighi contrattuali da parte dei componenti avviene tramite dei performativi espliciti.

Dall'altro lato, invece, ci sono gli enunciati con soggetto impersonale che evidenziano soprattutto la statuizione di un obbligo prescritto alle parti, le quali assumono così un ruolo più passivo. Per tale ragione, questi enunciati sono stati posti al pari di quelli a funzione appellativa, realizzata tramite delle forme performative esplicite o modali<sup>74</sup>. Oltre a ciò, appare importante sottolineare che si tratta di enunciati dove non è realizzata una mera funzione dichiarativa, poiché con essi è espresso implicitamente anche un obbligo. È proprio quest'ultimo a far insorgere il dubbio se si tratti di enunciati di tipo appellativo o obbligativo e che ha fatto scaturire la distinzione appena descritta. Se, al contrario, un enunciato ha mera funzione dichiarativo-costitutiva, esso rientrerà solamente in tale funzione, indipendentemente dal fatto che il suo soggetto sia inanimato o una delle parti<sup>75</sup>.

---

<sup>74</sup> Una diversa formulazione dello stesso enunciato, tuttavia, potrebbe cambiare la sua impostazione funzionale da un punto di vista linguistico. Nell'enunciato riportato da Schreiber (2004: 55), ossia "Innerhalb der ersten 6 Monate ab Kaufdatum erfolgt die Garantieleistung ohne Berechnung von Fracht-, Verpackungs- oder sonstigen Nebenkosten", la forma impersonale retta dal verbo "erfolgen" all'indicativo presente esprime indirettamente un obbligo che viene ad instaurarsi a carico del produttore del bene in questione. Secondo la distinzione qui effettuata, dunque, tale enunciato rientrerebbe tra gli atti di tipo appellativo. In altre lingue analizzate da Schreiber, tuttavia, lo stesso enunciato è espresso con forme all'indicativo presente pragmaticamente non esplicite, ma per le quali il produttore è posto a soggetto dell'enunciato. In questo modo, la persona che assume una determinata obbligazione è messa in primo piano e risulta altresì più chiaro che si tratta di un atto di garanzia espresso implicitamente. Ciò comporterebbe, perciò, la classificazione dell'enunciato tra gli atti di tipo obbligativo. Questo dimostra come una differente formulazione dello stesso enunciato possa cambiare la sua impostazione funzionale (da un punto di vista linguistico).

<sup>75</sup> Si pensi, ad esempio, all'enunciato: "Der Kaufgegenstand wird verkauft". Qui, nonostante il soggetto inanimato, non si produce funzione appellativa, bensì la funzione dichiarativo-costitutiva consistente nell'attuare e statuire la vendita. Questa funzione attuativa si realizza spesso, inoltre, tramite forme passive. In questi casi, perciò, appare importante riconoscere che

Alla categorizzazione degli enunciati funzionalmente e semanticamente ambigui concorre poi anche il contesto in cui si inseriscono. In una clausola che contiene garanzie, ad esempio, ci si aspetterà l'assunzione diretta di tali obblighi contrattuali da parte delle parti, e con ciò dei sotto-segmenti che rientrano nella funzione obbligatoria, anziché la loro imposizione dall'alto, e con ciò dei sotto-segmenti che rientrano nella funzione appellativa. Questo è anche quanto avviene, ad esempio, nella clausola sulle garanzie della maggior parte dei contratti del corpus, dove seppure l'assunzione di questi impegni non sia sempre segnalata esplicitamente tramite dei performativi quali "der Verkäufer versichert", ciò avviene ponendo la parte in questione a soggetto dei vari enunciati, ad esempio con "der Verkäufer erklärt". La funzione si evince, dunque, tanto considerando i fattori linguistico-testuali, ad esempio l'intitolazione "Gewährleistung" o l'uso di determinati verbi ed enunciati, quanto i fattori giuridici (e dunque extratestuali) che rendono il sotto-segmento in questione portatore di una determinata funzione all'interno dell'atto notarile in particolare e dell'ordinamento giuridico in generale<sup>76</sup>.  
Date queste premesse, è ora possibile osservare il primo esempio di macrostruttura funzionale<sup>77</sup>.

---

non vi è assunzione o prescrizione di un impegno, ma la realizzazione di uno stato di cose giuridicamente rilevante (cfr. Carcaterra 1994: 230 che sottolinea l'importanza di distinguere tra indicativi con valore prescrittivo e quelli con valore costitutivo). In quest'altro esempio, invece, essendo la dichiarazione riferita ad un obbligo a cui le parti dovranno adempiere in un momento futuro e, essendo presente un soggetto impersonale che pone al centro tale obbligazione, anziché la parte stessa, si produce funzione appellativa: "Alle nicht vom Verbrauch abhängigen Zahlungen an Eigentümergemeinschaft und an Verwalter [...] werden zwischen Verkäufer und Käufer in dem Verhältnis geteilt, in welchem die Zeitspanne des laufenden Wirtschaftsjahrs vor dem Besitzübergang zu derjenigen danach steht".

<sup>76</sup> Lo stesso rileva Schreiber (2007: 179) osservando la realizzazione (indiretta) di atti direttivi all'interno di manuali di istruzioni in italiano, francese e tedesco: "[...] die Textsortenzugehörigkeit u.a. dazu dienen kann, eine Konstruktion einem bestimmten Sprechakt zuzuordnen (wie im Fall des anweisenden Infinitivs) oder auch dazu, eine bestimmte Interpretation auszuschließen (wie im Fall der Fragesätze, die nicht als Fragehandlungen dienen)".

<sup>77</sup> Uno sviluppo futuro della presente ricerca potrebbe consistere in un test svolto da due o più persone, sia per la lingua italiana che per la lingua tedesca, sull'assegnazione delle funzioni ai vari sotto-segmenti dei contratti di compravendita immobiliare analizzati. Questo test si rifarebbe ai principi dell'"inter-coder agreement" come spiegati ad esempio in Fuoli/Hommerberg (2015: 330-332), e comporterebbe l'analisi dei testi in questione da parte di un numero di persone da stabilirsi, che qui si potrebbero chiamare i "verificatori". Questi ultimi dovrebbero categorizzare in maniera indipendente i sotto-segmenti dei contratti in questione in base alle varie funzioni. In un secondo momento, si dovrebbero confrontare i risultati e stabilire qual è il grado di comunanza tra le categorizzazioni funzionali svolte dai diversi verificatori. Prima di poter svolgere tale test, tuttavia, i verificatori dovrebbero stabilire di comune accordo i criteri di assegnazione di una data funzione ad un dato segmento, in modo tale da disporre di un metodo comune di assegnazione delle funzioni. Se dalle categorizzazioni funzionali dei diversi verificatori emerge un alto grado di comunanza, ovvero se i testi risultano segmentati funzionalmente in maniera simile da tutti i verificatori, ciò significherebbe che il metodo di assegnazione delle funzioni ha un buon grado di oggettività. Questo permetterebbe, cioè, di provare l'affidabilità di tale metodo in termini di oggettività e, conseguentemente, la sua replicabilità per altre ricerche.

## 5.2.2 PROTOCOLLO

La tabella di seguito esposta contiene i sotto-segmenti di cui si compone questa parte del contratto e si può notare che ognuno di essi è stato classificato in una o più funzioni.

**Tabella 1: Schema funzionale del protocollo<sup>78</sup> (atti pubblici e modelli<sup>79</sup>)**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>
<u>Sotto-segmenti</u>	Indicazione data, luogo (Comune) e locus loci		Indicazione data, luogo (Comune) e locus loci
	Comparizione		Comparizione
			Dichiarazione del notaio sulla certezza dell'identità personale delle parti o la dichiarazione dell'accertamento fattone per mezzo dei fidefacienti
		Prefisso performativo	Prefisso performativo

La funzione dichiarativa è l'unica ad essere realizzata in tutti i sotto-segmenti e ciò deriva dal fatto che il contratto può essere considerato come un macro-atto dichiarativo, che con la sua felice enunciazione instaura nuovi stati di cose e porta il suo contenuto a coincidere con la realtà. Le indicazioni del protocollo, dunque, non sono delle indicazioni a mero carattere informativo, bensì degli atti dichiarativi che instaurano dei requisiti indispensabili per la validità del contratto. Questo è possibile perché è presente un soggetto che ha la facoltà di rendere esecutivo l'atto. Un enunciato, infatti, è esecutivo solo quando è riconosciuto come atto (cfr. Benveniste 1994: 192 e cap. 2) e affinché ciò avvenga, è necessario che sia fondata la soggettività di chi lo emana (cfr. Garzone 2008: 65-68). Nel caso degli atti pubblici, tale autorità è rappresentata dal notaio, mentre nelle scritture private sono le parti stesse ad assumere questo ruolo.

Sebbene le dichiarazioni del protocollo non siano realizzate con degli atti performativi espliciti, inoltre, questa loro natura è deducibile dalla conoscenza della funzione comunicativa attribuita al contratto (o, più in generale, all'atto pubblico) nel particolare contesto in cui si inserisce.

Esse potrebbero, perciò, essere parafrasate nel modo seguente: "Io notaio dichiaro che sono presenti i parametri X e Y e attesto con ciò la sussistenza dei requisiti per la stipula del contratto". Questa parafrasi, tuttavia, potrebbe presentarsi anche come "Io notaio faccio sì che

<sup>78</sup> Rispetto al contenuto di ognuno dei punti che costituiscono il protocollo, si rinvia al capitolo 5.1.

<sup>79</sup> I modelli da formulario presenti nel corpus presentano la struttura di un atto pubblico e per questo gli schemi funzionali o le considerazioni relative ai primi riguardano anche i secondi. Per tale ragione, nei titoli delle tabelle seguenti non si farà espresso richiamo ai modelli ma solamente agli atti pubblici.

i parametri X e Y valgono come la sussistenza dei requisiti per la stipula del contratto"<sup>80</sup> (cfr. Brinker 2014: 120), facendo emergere così, con più chiarezza, la capacità dell'atto dichiarativo di instaurare nuove realtà.

Per definire queste dichiarazioni con le parole di Zuanelli (2000: 88), si può dunque affermare che esse rappresentano le "precondizioni pragmatiche del macro-atto" del contratto di compravendita immobiliare.

Di conseguenza, se la base e funzione primaria dei sotto-segmenti del protocollo è dichiarativa, appare opportuno specificare quale sia il rapporto tra questa e le altre funzioni alle quali essi assolvono.

Nei segmenti riguardanti l'indicazione della data e del luogo di stipula dell'atto e la comparizione, la funzione informativa integra tale base dichiarativa. Si ha in tal caso la compresenza di una funzione basilare, ovvero la funzione dichiarativa, ed una funzione aggiuntiva, ovvero la funzione informativa. In questi segmenti, perciò, la base dichiarativa è integrata da indicazioni che fondano il carattere unico del contratto, poiché si statuiscano le parti e le coordinate spazio-temporali che lo caratterizzano. Come l'atto linguistico performativo, infatti, il contratto si avvera una sola volta nel momento della sua enunciazione e coinvolge delle persone particolari in un luogo e tempo definiti.

Il carattere integrativo di queste indicazioni sembra derivare dal fatto che esse rappresentano dei requisiti per la felice attuazione del contratto, ma non le conseguenze che ad esso si associano convenzionalmente negli ordinamenti qui in esame. Come sopra accennato, cioè, esse rappresentano le precondizioni pragmatiche del contratto, ma non gli effetti giuridici che da esso scaturiscono. È grazie alla presenza del soggetto che può rendere esecutivo l'atto (il notaio per l'atto pubblico o le parti per la scrittura privata), poi, che tali indicazioni acquistano questo status, ovvero quello di valere come requisiti per la stipula del contratto.

A tal proposito, appare opportuna una distinzione tra quelle che, in ambito giuridico, sono definite le dichiarazioni di scienza e le dichiarazioni di volontà. Nel primo caso, si tratta di dichiarazioni per le quali non sussiste la volontà di chi le compie di produrre un qualche effetto giuridico. Con esse, il dichiarante afferma di essere conoscenza di un atto o di una situazione del passato (ad. es. tramite attestazioni, certificati o confessioni), oppure si descrivono i termini di una situazione che il dichiarante afferma di aver preso in esame (ad es. tramite inventari, rendiconti, bilanci o perizie) (Torrente 2009: 195).

---

<sup>80</sup> Tale dichiarazione vale per il contratto di compravendita in quanto atto pubblico, nelle scritture private a fungere da autorità sono invece le parti stesse (cfr. sottocap. 5.1.4).

Gli effetti di tali dichiarazioni sono fissati dalla legge e si producono in maniera automatica, indipendentemente dalla volontà del dichiarante (Sicchiero 2006: 43). Si tratta, perciò, di "atti giuridici in senso stretto", i cui effetti sono fissati dall'ordinamento e si producono al di là dell'intenzione di chi li emette (Torrente 2009: 152).

I requisiti per la stipula del contratto appena descritti sembrerebbero rientrare in questa categoria, come anche altre indicazioni da rendere per legge presenti nel dispositivo o nella chiusa del contratto di compravendita immobiliare. Il protocollo o la chiusa, infatti, contengono delle dichiarazioni con le quali il notaio attesta la presenza di determinati requisiti dell'atto, nonché il fatto di essersene accertato. Con tale attestazione sono fissati dei dati ai quali l'ordinamento assegna valore di requisito per la validità dell'atto. Tale effetto è fissato, dunque, dalla legge e si produce al di là della volontà di chi compie questa dichiarazione o, nel caso del contratto, della volontà delle parti contraenti. Nel dispositivo, invece, alcune dichiarazioni, come ad esempio quelle di natura fiscale o le garanzie, formalmente sono inserite nel negozio voluto dalle parti, e sono perciò espressione della loro volontà; di fatto, tuttavia, hanno degli effetti che si produrrebbero in forza di legge anche al di là della volontà di queste ultime una volta correttamente fissate in atto. Lo status di queste dichiarazioni presenti nel dispositivo, dunque, come si vedrà anche in seguito, sembra collocarsi a metà via tra dichiarazioni di scienza e dichiarazioni di volontà.

Alla base di queste ultime, invece, vi è il concetto di negozio giuridico. Esso è una dichiarazione con la quale i privati "esprimono la *volontà* di regolare in un determinato modo i propri interessi, nell'ambito dell'autonomia a loro riconosciuta dall'ordinamento" (Torrente 2009: 195). Ciò che distingue questo tipo di dichiarazioni da quelle di scienza è dunque l'intenzione del dichiarante di modificare o instaurare con il negozio degli stati di cose giuridicamente rilevanti, ovvero di produrre degli effetti giuridici. Mentre per le dichiarazioni di scienza tali effetti si producono automaticamente in forza di legge, per le dichiarazioni di volontà essi si producono in virtù della volontà espressa dai dichiaranti. Tra le dichiarazioni di volontà rientrano i segmenti (dei contratti qui analizzati), spesso a funzione obbligatoria, volti ad instaurare la volontà delle parti riguardo a determinati aspetti del negozio in questione, come le clausole su causa e oggetto. Ancora, tra le dichiarazioni di volontà rientrano il prefisso performativo, dove le parti statuiscono l'avvenuto accordo, oppure il segmento della chiusa nel quale confermano la loro volontà di concluderlo. Tutti questi segmenti, perciò, hanno in comune il fatto di essere volti ad instaurare degli effetti giuridici connessi al negozio in questione e che sono diretta espressione della volontà delle parti.

Il segmento che assolve ad una funzione dichiarativo-obbligatoria, invece, ha uno status diverso rispetto a quelli appena descritti. Qui le due funzioni in gioco non sono più una basilare e l'altra aggiuntiva, bensì due funzioni primarie. Il fatto che il contratto abbia come sua funzione primaria anche quella obbligatoria emerge dalla natura stessa di questo atto, per il quale le parti si impegnano reciprocamente ad assumere un determinato comportamento.

Secondo l'art. 1321 del codice civile, infatti "Il contratto è l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale", e l'accordo è (vocabolario online *Treccani*, voce "accordo") "l'incontro di volontà per cui due o più persone convengono di seguire un determinato comportamento nel reciproco interesse, per raggiungere un fine comune o per compiere insieme un'azione o un'impresa".

Nel contratto, dunque, vi sono due parti che convengono di perseguire un determinato fine, nonché di attenersi ad un determinato comportamento per raggiungerlo. Questo carattere obbligatorio emerge nel protocollo tramite il prefisso performativo-thetico.

Mentre nei segmenti a funzione aggiuntiva il soggetto enunciante attesta (implicitamente) la sussistenza di un requisito, in questo segmento egli attesta (implicitamente) l'avverarsi di un atto obbligatorio. Quest'ultimo consiste nell'accordo delle parti, che è la base fondamentale del contratto.

Per tale ragione, seppur alla base di tutti i segmenti del protocollo vi sia una dichiarazione implicita del soggetto enunciante, quelli attestanti dei requisiti rappresentano un'integrazione di tale base dichiarativa, mentre il prefisso performativo rappresenta la realizzazione di una delle due funzioni basilari del contratto, ovvero quella obbligatoria, e, con ciò, l'effetto previsto per questo atto.

La dichiarazione insita in ogni parte del protocollo di un atto pubblico, infine, potrebbe essere parafrasata con "Io notaio dichiaro che ..." a cui segue il contenuto del protocollo. Una parafrasi più esaustiva, invece, rispecchierebbe il nucleo completo dell'atto dichiarativo e corrisponderebbe a "Io notaio dichiaro che ... (contenuto del protocollo) e faccio sì che ciò valga come protocollo del contratto" (cfr. Brinker 2014: 120).

Il soggetto enunciante dipende dal tipo di atto. Se si tratterà di un contratto di compravendita in forma pubblica, sarà il notaio la persona che ha la facoltà di rendere esecutivo l'atto, mentre nel caso di una scrittura privata questo ruolo competerà alle parti. Di questa dichiarazione implicita, rimane nell'atto, perciò, solo il contenuto proposizionale.

Questo è anche quanto avviene nel segmento in cui il notaio afferma di essere certo dell'identità delle parti che è l'unico del protocollo a carattere puramente dichiarativo. Si tratta infatti di una

dichiarazione che il notaio deve rendere per legge, della quale, come per gli altri segmenti, rimane solo il contenuto proposizionale.

In conseguenza di quanto esposto finora, si desidera ora proporre una definizione funzionale del contratto che si cercherà di dimostrare anche nell'analisi del dispositivo e della chiusa.

Il contratto sembra essere da un punto di vista linguistico, un macro-atto performativo dichiarativo avente valore obbligativo. La funzione principale di tale macro-atto consiste, cioè, nell'instaurare nuove realtà sotto forma di obbligazioni reciproche delle parti, in modo tale da regolare un loro rapporto di tipo patrimoniale.

Il contratto di compravendita immobiliare, perciò, non sembra essere limitato alla sola categoria degli atti obbligativi ma in esso è insita l'interdipendenza tra funzione dichiarativa e funzione obbligativa. Senza la base dichiarativa infatti, la funzione obbligativa non potrebbe attuarsi e venire a coincidere con la realtà; senza la base obbligativa, invece, la funzione dichiarativa risulterebbe una narrazione di fatti che non attua gli stati di cose caratterizzanti il contratto, ovvero le obbligazioni e, in tal modo, non attuerebbe l'atto stesso del contratto.

Per tali ragioni, sembra lecito affermare che il contratto di compravendita immobiliare, se felicemente attuato, sia un testo presentante una doppia funzione primaria, ovvero dichiarativa-obbligativa. Questo vale tanto per il contratto in forma di atto pubblico che di scrittura privata. Ciò che cambia tra i due casi è il soggetto che ha la facoltà di autenticare l'enunciato in quanto atto, conferendogli così performatività. Sia delle parti con capacità di agire<sup>81</sup>, sia un notaio, comunque, sono dei soggetti riconosciuti idonei, nell'ordinamento giuridico italiano, ad attuare la stipula di un contratto di compravendita immobiliare. Secondo Benveniste (1994: 187-195), gli atti di autorità e gli enunciati di obbligazione<sup>82</sup> (ovvero quando la persona enunciante si

---

<sup>81</sup> Ci si riferisce qui, alla capacità di agire che si acquista secondo l'articolo 2 del codice civile, con il compimento del diciottesimo anno e che comporta "l'attitudine a compiere atti giuridici e cioè ad acquistare ed esercitare personalmente i diritti e ad assumerne personalmente gli obblighi" (dizionario *Favata*, voce "capacità d'agire").

<sup>82</sup> Nel presente studio, l'espressione "atto di autorità" è stata utilizzata per indicare sia un contratto di compravendita immobiliare rogato da un pubblico ufficiale, quale il notaio, sia quelli prodotti da privati o avvocati (che esercitano la loro professione privatamente). Tale concetto, dunque, più che in riferimento alla natura di atto pubblico dell'atto notarile, è stato interpretato come indicante un atto che può produrre i suoi effetti solo se attuato dalla persona a ciò preposta nell'ordinamento giuridico in questione. Un atto di autorità secondo questa interpretazione, perciò, sarebbe un atto la cui enunciazione attua tanto l'atto stesso che il suo contenuto, ovvero i suoi effetti di natura giuridica, quando è prodotto dalla persona, nelle circostanze e secondo le forme previste in un preciso ordinamento giuridico. L'elemento chiave dell'espressione "atto di autorità", secondo l'interpretazione datale in questo studio, perciò, consiste nella persona che ha la facoltà di attuare l'atto.

Infine, con "enunciato di obbligazione" non si intende un contratto a effetti obbligatori (cfr. Cavagnoli/Woelk 2004: 99), bensì ci si riferisce agli enunciati commissivi o con funzione obbligativa nel senso di Searle (1983: 182) o di Brinker (2014: 117), ovvero a degli enunciati con i quali una persona si impegna a compiere una determinata azione o ad assumere un determinato

assume un impegno), rappresentano dei casi in cui la performatività di tali enunciati può prodursi a condizione che l'enunciato sia riconosciuto in quanto atto. Rispetto alle scritture private, però, questi due casi sembrano essere un tutt'uno. Le parti, cioè, possono rendere esecutiva una loro scrittura privata, fungendo così da autorità che emette l'atto, e allo stesso tempo producono un enunciato di tipo obbligativo. Ondelli (2012: 32) distingue l'azione fondata sull'ordinamento sociale e quella sull'impegno personale del parlante, ad esempio una sentenza per il primo caso e una promessa per il secondo. Le scritture private, invece, sembrano unire queste due dimensioni, attuando un negozio che è fondato sia sull'ordinamento sociale, sia sull'impegno personale delle parti. L'importante è che questa possibilità sia considerata valida nel contesto in questione. In Germania, ad esempio, delle parti non potrebbero fungere da autorità che attua il contratto di compravendita immobiliare, poiché quest'ultimo può essere stipulato solo in forma pubblica.

#### **5.2.2.1 INTESTAZIONE, INTITOLAZIONE E ALTRE INDICAZIONI PARATESTUALI**

In apertura del protocollo di un atto pubblico, sono presenti due indicazioni paratestuali che circoscrivono il contesto dell'atto in questione. Si tratta, innanzitutto, dell'intestazione "Repubblica Italiana", prevista dall'articolo 51 della Legge notarile, che indica l'ordinamento giuridico di riferimento. Il fatto che quest'ultimo sia indicato tramite la dicitura "Repubblica Italiana" rappresenta una regola<sup>83</sup> prescritta dalla suddetta norma (Wiesmann 2013 (c): 56). Come già visto in precedenza, è a questo livello che inizia davvero l'atto (Genghini 2009: 21), anche se per prassi all'intestazione segue un'indicazione non obbligatoria che indica il contenuto sostanziale dell'atto, ovvero l'intitolazione.

L'intestazione e l'intitolazione rappresentano il quadro giuridico di riferimento rispetto alle norme e le convenzioni linguistico-testuali sulle quali si fonda l'atto in questione (cfr. tabelle 1 e 1.1 del capitolo 3). Questa conoscenza risulta evidente più che altro per un operatore del diritto o per qualcuno che si occupi approfonditamente dell'atto, ad esempio un traduttore o un linguista. Dal punto di vista pragmatico, essa assume particolare rilievo poiché è questo quadro istituzionale che rende possibile l'attuazione, e, dunque, la performatività, dell'atto pubblico, definendone le modalità e le forme di esecuzione (o, come descrive Olivercrona (1994: 170-172), i "rituali" che accompagnano la regolarizzazione di una situazione giuridica).

---

comportamento. Il contratto di compravendita immobiliare nasce dalla volontà delle parti di concludere tale tipo di atto, assumendo gli impegni reciproci da esso derivanti e che lo rendono un contratto di tipo sinallagmatico (cfr. Cavagnoli/Woelk 2004: 99). Si tratta, dunque, di un enunciato obbligativo, nel senso che presuppone l'impegno reciproco delle parti a concluderlo e a rispettarne le relative prestazioni e conseguenze.

<sup>83</sup> Ci si riferisce qui a "regola" nel senso di "regola costitutiva", come esposto da Searle (2009: 62-65).



Ciononostante, l'atto pubblico presenta prima di queste due indicazioni anche il numero di repertorio e di raccolta. Questi dati possono essere considerati anch'essi dei riferimenti paratestuali del contesto giuridico che implicitamente richiamano sia all'ordinamento giuridico italiano, sia al fatto che si tratti di un atto notarile qui redatto. È infatti in questo ordinamento che i registri del notaio sono indicati in questa parte dell'atto e con queste diciture.

In tre contratti del corpus, poi, un altro riferimento con la stessa funzione è fornito dalla rappresentazione del timbro del notaio apposta in cima alla pagina iniziale dell'atto. Questa immagine, oltre a segnalare implicitamente sia l'ordinamento giuridico che l'ambito notarile, poiché contiene l'emblema nazionale italiano e il nome del notaio, indica l'autorità che in questo contesto ha la facoltà di attuare l'atto (cfr. art. 23 LN). Poiché il timbro del notaio è provvisto anche della menzione della sua sede, inoltre, la sua rappresentazione in cima all'atto ne definisce ulteriormente l'ambito territoriale. In assenza di tale immagine, invece, l'autorità del notaio emerge, come si è visto, all'interno del protocollo.

Tutti questi elementi circoscrivono, perciò, il contesto giuridico del contratto di compravendita immobiliare. Essi si collocano prima del protocollo e potrebbero essere così rappresentati in forma tabellare:

**Figura 8: Indicazioni paratestuali del contesto (atto pubblico)**

In assenza del timbro del notaio in cima alla prima pagina dell'atto:

<b>Indicazione</b>	<b>Modalità</b>
1. Indicazione implicita autorità (un notaio), ordinamento giuridico e ambito notarile	Numero di repertorio e di raccolta
2. Indicazione ordinamento giuridico	Intestazione "Repubblica Italiana"
3. Indicazione atto in questione	Intitolazione (ad es.) "Compravendita"

In presenza del timbro del notaio in cima alla prima pagina dell'atto:

<b>Indicazione</b>	<b>Modalità</b>
1. Indicazione autorità e, implicitamente, ordinamento giuridico, ambito notarile e luogo preciso sede del notaio	Rappresentazione del timbro del notaio
2. Indicazione implicita ordinamento giuridico e ambito notarile	Numero di repertorio e di raccolta
3. Indicazione ordinamento giuridico	Intestazione "Repubblica Italiana"
4. Indicazione atto in questione	Intitolazione (ad es.) "Compravendita"

Le scritture private del corpus, invece, presentano un protocollo più succinto che, come si vedrà nel capitolo sul corpus austriaco, assomiglia nella sua struttura a quello degli atti di questo Paese.

Come osservato al sotto-capitolo 5.1.4, questa breve parte iniziale si compone essenzialmente di due segmenti, ovvero l'indicazione delle generalità delle parti e il prefisso performativo, ai quali si può aggiungere un'eventuale premessa. Lo schema funzionale, in tal caso, risulterebbe una base dichiarativa sulla quale sono realizzate la funzione informativa (rispetto alle generalità delle parti) e la funzione obbligatoria (con il prefisso performativo).

**Tabella 2: Schema funzionale dell'apertura delle scritture private**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>
<u>Sotto-segimenti</u>	Indicazione generalità delle parti a fini identificativi		Indicazione generalità delle parti a fini identificativi
		Prefisso performativo	Prefisso performativo

Rispetto al protocollo degli atti pubblici, questa parte di apertura è priva delle indicazioni sulla data e il luogo della stipula dell'atto. Esse sono presenti, tuttavia, a livello dell'autentica di firme. Nelle scritture private, inoltre, vi è un unico elemento paratestuale che circonda il contesto dell'atto, inserendolo nell'ambito giuridico della compravendita, vale a dire l'intitolazione. Il rinvio all'ordinamento giuridico tramite l'intestazione, o ai registri del notaio tramite il numero di raccolta e di repertorio, è assente, poiché tali indicazioni sono previste solamente per gli atti pubblici (cfr. art. 51 LN). Esse, però, sono presenti nell'autentica di firme, poiché si tratta di un atto emesso dal notaio e quindi soggetto alle prescrizioni dell'art. 51 della Legge notarile.

Come già accennato poco sopra, inoltre, se per gli atti pubblici l'autorità che ha la facoltà di conferire carattere dichiarativo-costitutivo all'intero atto è il notaio, si ritiene che nelle scritture private quest'ultima sia rappresentata dalle parti. Le parti sarebbero anche i soggetti dell'enunciato dichiarativo implicito che sottostà alla parte di apertura. Similmente al protocollo degli atti pubblici, dunque, nella parte di apertura delle scritture private le parti sono il soggetto enunciante che implicitamente emette la dichiarazione "Noi ... dichiariamo che (contenuto della parte di apertura) e facciamo sì che ciò valga come parte di apertura del contratto" (cfr. Brinker 2014: 120). Come nel protocollo, anche di questa dichiarazione implicita rimane solo il contenuto proposizionale.

### 5.2.3 DISPOSITIVO

La stessa segmentazione funzionale può ora essere svolta per il dispositivo partendo, inizialmente, dal modello esposto nel capitolo 5.1 e applicando in seguito questo procedimento ad ogni singolo contratto del corpus.

**Tabella 3: Schema funzionale del dispositivo<sup>84</sup>**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	
		Precisazioni dell'oggetto	Precisazioni dell'oggetto	
	Prezzo		Prezzo	
			Ipoteca legale	
	Possesso ed effetti		Possesso ed effetti	Possesso ed effetti
	Garanzie	Garanzie	Garanzie	
			Provenienza	
	Regime patrimoniale della famiglia		Regime patrimoniale della famiglia	
	Urbanistica ed edilizia	Urbanistica ed edilizia	Urbanistica ed edilizia	
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali
			Spese	Spese

La rappresentazione funzionale del dispositivo si caratterizza per la realizzazione della funzione dichiarativa in tutte le clausole. Questa è infatti la base performativa insita nel contratto, sulla quale si possono produrre le altre funzioni che ne permettono la felice esecuzione.

Il fatto che il dispositivo presenti una base dichiarativa, tuttavia, si potrebbe evincere da un'ulteriore sua caratteristica. Molte clausole, infatti, sono formulate come delle dichiarazioni rese dalle parti ai fini della felice esecuzione del contratto. Il notaio, cioè, riporta alcune indicazioni che l'atto deve contenere per legge come se fossero le parti stesse a dichiararle. In tal modo, questi tasselli indispensabili per l'atto diventano espressione diretta della loro volontà e il notaio adempie al suo ruolo di conciliare quest'ultima con le norme di legge.

Questa caratteristica riguarda soprattutto le clausole nelle quali gli effetti di legge si producono indipendentemente dalle parti, una volta che l'atto è stato concluso con successo. Le dichiarazioni fiscali, ad esempio, fanno scaturire determinati obblighi dopo che l'atto è stato stipulato e reso noto alle autorità fiscali, senza che le parti debbano compiere una qualche azione. La clausola sul prezzo, invece, implica l'impegno della parte acquirente a stabilirlo

<sup>84</sup> Rispetto al contenuto di ognuno dei punti che costituiscono il dispositivo, si rinvia al capitolo 5.1.

prima e a pagarlo poi, vale a dire a compiere queste azioni per adempierlo. Un esempio di ciò può essere evinto dal seguente passaggio:

**Figura 9: Estratto dalla clausola "garanzie" di un contratto di compravendita immobiliare del corpus italiano (sottolineature dell'autrice)**

**Dichiarazioni sulla conformità degli impianti.**

La parte venditrice dichiara di prestare la garanzia in ordine alla conformità alla normativa in materia di sicurezza, vigente al momento della loro installazione o ultima modifica, degli impianti elettrico, di riscaldamento e del gas [...].

La garanzia che sorge da questa dichiarazione si produce a livello giuridico a partire dall'atto, senza che la parte venditrice debba fare qualcosa a tal fine. A livello testuale, però, tale garanzia si produce con un atto performativo esplicito, il cui soggetto è la parte che è tenuta a prestarla. Il notaio, perciò, per far sì che i contenuti dell'atto si attuino a livello giuridico, utilizza a livello testuale delle forme performative esplicite, che spesso corrispondono ad atti illocutori dichiarativi, con le quali le parti sono poste in prima persona. In tali casi, queste ultime diventano, perciò, coloro che emettono le dichiarazioni sulla base delle quali sorgeranno i nuovi stati di cose giuridicamente rilevanti. Il notaio, in tal modo, si fa portavoce delle parti, poiché le pone in quanto emittenti dei vari atti dichiarativi, anche se di fatto è lui che fissa tali dichiarazioni nell'atto e, quindi, che le produce a livello testuale. Nel caso degli atti pubblici, è il notaio, infatti, colui che è tenuto a "documentare il negozio giuridico che si sostanzia in quell'accordo così come interpretato e qualificato" da lui stesso (La Porta 2006: 74).

Da queste constatazioni emergono due aspetti del contratto di compravendita immobiliare che si ritiene importante sottolineare. Il primo, è che un mezzo per conciliare la volontà delle parti (di concludere felicemente il negozio) con le indicazioni da rendere per legge è quello di trasporre nel testo queste ultime sotto forma di dichiarazione resa dalle parti stesse. Di conseguenza, spesso il notaio non afferma che sussistono determinati fatti, ma che la parte in questione ne rende atto, ovvero che li dichiara, come si può osservare nelle figure qui sotto, anche se ciò non avviene in maniera esclusiva.

**Figura 10: Estratti dalle clausole "dichiarazioni urbanistiche" e "regolamento di condominio/patti speciali" di un contratto di compravendita immobiliare del corpus italiano (sottolineature dell'autrice)**

**10.1**

La parte venditrice dichiara: - che il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato edificato in conformità alla Denuncia di Inizio Attività presentata al Comune di [...] in data [...] n. [...].

**10.2**

La parte venditrice precisa, e la parte acquirente ne prende atto, che nel sottosuolo è presente una falda idrostatica che potrebbe raggiungere la quota di pavimento delle autorimesse.

Il notaio avrebbe potuto, per questi due estratti, riportare solamente il dato di fatto, vale a dire il documento in base al quale è stato costruito il fabbricato e la presenza di una falda idrostatica, invece egli li introduce con due enunciati, ovvero "la parte venditrice dichiara" e "la parte venditrice precisa", che sottolineano che si tratta di una dichiarazione della parte venditrice<sup>85</sup>. In questo modo sembrano delinearci due particolarità. In primo luogo, gli autori e destinatari "ufficiali" dell'atto, ovvero le parti (cfr. Kurzon 1986: 29), sono posti in primo piano a livello testuale e resi responsabili delle dichiarazioni fissate (cfr. Wiesmann 2018: 345-346). In secondo luogo, il notaio redigendo l'atto parla attraverso le parti, facendosi portavoce della loro volontà, e dunque sottolineando che è quest'ultima a dover essere attuata a livello giuridico tramite la stipula del contratto.

Ciononostante, vi sono dei casi nei quali il fatto di porre le parti a soggetto delle varie dichiarazioni è previsto dalla legge. Rientrano tra questi, ad esempio, le dichiarazioni sul regime patrimoniale (cfr. Genghini: 2009: 346), quelle relative ad urbanistica ed edilizia (cfr. Marmocchi 2006: 26 e Buonerba, Zappone 2014 (2): 13), oppure la dichiarazione di conformità oggettiva dei dati catastali che deve essere resa dagli intestatari dell'immobile negoziato che, nella maggior parte dei casi, coincidono con gli intestatari catastali e/o con gli intestatari effettivi dell'immobile (cfr. Buonerba, Zappone 2014 (1): 36), quale può essere una delle parti. Il ruolo delle parti quali soggetti attivi delle dichiarazioni a livello testuale fa emergere, poi, il frequente l'utilizzo di forme performative esplicite con il verbo "dichiarare", spesso anche combinate con forme verbali esprimenti un obbligo in costruzioni infinitive quali, ad esempio, "dichiara di garantire", nei contratti italiani. È questo il cosiddetto fenomeno del

---

<sup>85</sup> Nell'esempio 10.2, inoltre, si può osservare una caratteristica degli atti pubblici derivante da quella che Krefeld (1989: 69-72) definisce "Situationsentbindung", ovvero il distacco dalla situazione reale (cfr. sotto-capitolo 3.5). Da essa consegue, tra le altre cose, che diversi parametri della situazione vissuta dalle parti assieme al notaio o al professionista che si occupano di rogare l'atto, siano riportati per iscritto. Ciò riguarda le persone, il luogo e il momento in cui avviene la stipula dell'atto, ma anche le azioni compiute dai partecipanti in questione, come ad esempio il prendere atto della parte acquirente nell'esempio 10.2.

"dichiarativismo" (cfr. Marmocchi 2006: 25 ss.), secondo il quale l'azione che si sta per compiere è annunciata e insieme attuata. Ciò avviene tramite il verbo "dichiarare" che annuncia ciò che la parte sta per fare, come avviene nell'enunciato nella figura 9 ("la parte venditrice dichiara di prestare la garanzia"). Si ritiene, tuttavia, che, oltre a questa funzione di annuncio esplicito dell'azione che si sta compiendo, il verbo "dichiarare" sottolinei altresì la natura dichiarativa dell'atto. Il fatto di dichiarare l'azione, cioè, oltre ad essere un fattore stilistico che caratterizza i contratti di compravendita italiani (cfr. La Porta 2006: 75), sembra essere un meccanismo linguistico adatto a sottolineare la natura performativo-dichiarativa del contratto di compravendita immobiliare.

Quest'ultima, tuttavia, emerge con meno evidenza in alcune clausole del contratto dove è realizzata l'altra sua funzione fondamentale, ovvero quella obbligatoria, come ad esempio nella clausola relativa al consenso, oppure dove si produce soprattutto la funzione informativa, come nella clausola sul prezzo. In tale contesto, poi, la clausola sulle garanzie sembra collocarsi a metà via. In essa, infatti, le funzioni obbligatoria e dichiarativa sono spesso entrambe realizzate in maniera esplicita, come è possibile osservare nella figura 9. In questa clausola, poi, gli effetti giuridici scaturiscono a partire dall'atto e sono in parte dovuti a delle disposizioni di legge e non necessariamente a parametri stabiliti dalle parti. Il venditore, ad esempio, è tenuto per legge (art. 1490 c.c.) a garantire all'acquirente la libertà del bene da vizi. Questa garanzia, dunque, si produce a partire dall'atto, una volta che è stato felicemente concluso. In questo senso, la clausola sulle garanzie si avvicina alle clausole a stampo dichiarativo i cui effetti scaturiscono dalla legge al di là della volontà del dichiarante, ovvero alle dichiarazioni di scienza. Fissando in atto una garanzia, tuttavia, la parte coinvolta assume una determinata responsabilità, alla quale deve eventualmente rispondere in seguito. In questo elemento si esplica il ruolo attivo della parte coinvolta ed è anche quello che avvicina la clausola sulle garanzie a quelle a stampo obbligativo, ovvero alle dichiarazioni di volontà.

Accanto alla funzione obbligatoria e dichiarativa, si producono nel contratto la funzione informativa e appellativa. Come già osservato, queste funzioni supportano le due funzioni principali, poiché specificano le indicazioni delle clausole dichiarativo-obbligatorie di cui fanno parte. Nella clausola su causa e oggetto, ad esempio, la funzione obbligatoria realizzata con l'accettazione del bene da parte dell'acquirente e quella dichiarativo-costitutiva realizzata con la vendita e l'acquisto dello stesso, sono specificate dalla funzione informativa che si espleta nell'indicazione precisa dell'oggetto di compravendita tramite i dati catastali. Nelle clausole

sulle dichiarazioni urbanistiche, la funzione dichiarativa consistente nel fissare delle indicazioni indispensabili per la felice esecuzione dell'atto a livello giuridico è specificata dalla funzione informativa insita in dati specifici su, ad esempio, concessioni edilizie connesse all'immobile. Nella clausola sulle dichiarazioni fiscali, invece, la funzione dichiarativa riguardo ai regimi impositivi applicabili al negozio in questione è supportata da una richiesta delle parti al notaio con la quale si produce la funzione appellativa. Le parti, cioè, richiedono al notaio di applicare determinate misure fiscali. Le dichiarazioni di questa clausola, dunque, sono specificate proprio da questa richiesta, perché consistono nei dati che da essa scaturiscono.

**Figura 11: Esempio di realizzazione della funzione dichiarativo-appellativa in una clausola sulle dichiarazioni fiscali (sottolineature dell'autrice)**

La parte acquirente chiede l'applicazione dell'aliquota I.V.A. in misura ridotta così come previsto e disciplinato dal combinato disposto della Tabella A parte II Punto 21), allegata al D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e della nota II bis) all'art.1 della Tariffa, parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 [...].

In questo passaggio, la cui funzione dichiarativa è segnalata dal titolo della clausola in cui si inserisce, ovvero "dichiarazioni fiscali", i dati dichiarati corrispondono al regime impositivo richiesto dalla parte acquirente. La funzione dichiarativa si produce a livello testuale, perciò, soprattutto grazie al titolo della clausola, mentre la funzione appellativa è resa esplicita tramite un enunciato performativo.

Laddove si produce la funzione di supporto informativa, invece, essa è evincibile grazie alla presenza di informazioni, sotto forma di dati concreti, che specificano la funzione principale ma non perché sia prodotta in maniera esplicita a livello linguistico-testuale.

A differenza del protocollo, tuttavia, dove la funzione informativa si espleta in requisiti che l'atto deve contenere, come la data e il luogo della stipula, e che possono essere considerati il contenuto proposizionale di una dichiarazione implicita del notaio, nel dispositivo questi requisiti sono da interpretare, invece, come il contenuto della dichiarazione delle parti fondata nel prefisso performativo-thetico (alla fine del protocollo)<sup>86</sup>.

### **5.2.3.1 INTRODUZIONE ALLA SEGMENTAZIONE FUNZIONALE DEL DISPOSITIVO**

Lo schema funzionale qui elaborato è basato sul modello di dispositivo esposto nel capitolo 5.1. Esso comprende i segmenti basilari che possono comporre il dispositivo del contratto di compravendita immobiliare. Di contratto in contratto, però, sarà necessario osservare quali

---

<sup>86</sup> Cfr. Marmocchi (2006: 25-26) che descrive come il dichiarare delle parti appaia come un presupposto implicito dell'atto.

funzioni siano realizzate nelle diverse clausole e da qui evincere lo schema funzionale. Nel capitolo 5.1, infatti, si sono citati degli esempi di clausole aggiuntive che modificano lo schema funzionale qui evinto, oppure si è parlato della possibilità che le clausole siano disposte diversamente all'interno del dispositivo. Per tale ragione, si è deciso di analizzare la struttura funzionale del dispositivo dei singoli contratti del corpus tanto sotto forma di atto pubblico che di scritture private.

Gli obiettivi di un tale approccio saranno di (a) stabilire quale sia la distribuzione delle funzioni nei dispositivi dei contratti del corpus, al fine di confrontarli tra di loro, nonché con i modelli da formulario. A partire da qui, si cercherà poi di (b) definire se le funzioni primarie del contratto di compravendita immobiliare da un punto di vista linguistico siano evincibili dall'analisi dei singoli schemi funzionali. Infine, (c) si dedurranno a partire da questi ultimi, delle strutture tematiche, per le quali ci si chiederà quale sia la loro relazione con gli schemi funzionali, nonché con la funzione sociale del contratto in quanto atto dichiarativo-obbligativo. A partire dalle strutture tematiche, inoltre, si delineeranno delle modalità di sviluppo dei contenuti specifiche per il genere testuale qui esaminato. Non per ultimo, i dati sulla segmentazione funzionale e tematica dei contratti del corpus serviranno come base di confronto con i contratti tedeschi e austriaci.

L'approccio che ora si esporrà nel dettaglio sarà applicato innanzitutto al dispositivo, per poi trasporlo anche al protocollo e alla chiusa. Per gli altri due corpora, invece, l'analisi funzionale sarà condotta da subito nelle sezioni relative alle diverse parti del contratto.

Il dispositivo o corpo del contratto<sup>87</sup>, in ogni caso, è la parte più lunga dei contratti, per la quale, dunque, la segmentazione funzionale risulta più complessa. In media, nei contratti dei tre corpora qui in esame, esso occupa dall'85% a circa il 95% della dimensione totale del contratto, valutata in base al numero di occorrenze o "word token". È, inoltre, a questo livello che si realizza il fulcro dell'accordo, rappresentato dalle dichiarazioni di volontà delle parti. Non a caso, perciò, le scritture private sono pressoché limitate al solo dispositivo. Oltre a ciò, a differenza del protocollo e della chiusa, l'ordine e la quantità dei suoi contenuti possono variare molto da un atto all'altro (cfr. Wiesmann 2018: 102). Per questo, la segmentazione funzionale del dispositivo sarà effettuata per ogni singolo contratto del corpus, mentre rispetto al protocollo e alla chiusa, nonché alle equivalenti parti dei contratti tedeschi e austriaci, essa riguarderà solamente un modello. Queste due parti si caratterizzano, infatti, per un alto grado di standardizzazione, per cui risultano quasi identiche in ogni contratto (tranne per i dati sulle

---

<sup>87</sup> Per distinguerla dal dispositivo dei contratti italiani, si è deciso di denominare questa parte del contratto nei contratti tedeschi e austriaci "corpo del contratto".



parti, il luogo, la data ecc.). Ciò non è invece il caso del dispositivo, per il quale, tuttavia, analizzando ogni contratto, si cercherà di delineare delle caratteristiche comuni da un punto di vista funzionale e di definire quali sono i parametri che in media caratterizzano l'assetto funzionale dei contratti del corpus.

Gli schemi funzionali evinti dalla segmentazione dei singoli dispositivi sono presenti nell'allegato 1 di questo studio, al quale si rinvia. Si è dovuto optare per questa scelta poiché le singole tabelle funzionali occupano molto posto e il loro inserimento in questo punto del capitolo spezzerebbe poco favorevolmente la lettura dello stesso.

Tali schemi funzionali sono costruiti secondo la metodologia adottata finora per il protocollo e il dispositivo del modello di contratto. Essi si presentano, perciò, sotto forma di tabella, dalla quale è possibile evincere la funzione ricoperta dai singoli sotto-segmenti del dispositivo.

Accanto a ciò, l'analisi funzionale sarà affiancata da due ulteriori tabelle. Nella prima, sarà indicato il numero di occorrenze di ogni singolo sotto-segmento e la percentuale che quest'ultimo ricopre all'interno del dispositivo. Sulla base, cioè, del numero totale di parole del dispositivo, nonché del numero di parole del sotto-segmento in questione, sarà calcolata la percentuale ( $X$ ) che corrisponde a quest'ultimo, secondo l'equazione:

$$X = \frac{\text{Totale occorrenze del sotto-segmento} * 100}{\text{Totale occorrenze del dispositivo}}$$

In questa tabella, inoltre, sarà indicato il peso che ricopre ogni funzione all'interno dei singoli sotto-segmenti. Tale peso corrisponderà sempre al numero di occorrenze del sotto-segmento in questione e servirà a calcolare il peso percentuale totale di ogni funzione all'interno del dispositivo. Se ad esempio, in un contratto la clausola sul prezzo ricopre un peso del 12,28% all'interno del dispositivo, poiché contiene 179 occorrenze, ogni singola funzione realizzata in tale segmento avrà questo peso. Il peso di una funzione, perciò, corrisponde al peso del segmento<sup>88</sup> in cui si inserisce. Il peso percentuale totale di ogni funzione all'interno del dispositivo dipende, perciò, sia dal numero di segmenti che rientrano in una specifica funzione, ma anche e soprattutto dalla loro ampiezza in termini di occorrenze. Più ampio sarà un segmento in termini di occorrenze, più peso ricopriranno quest'ultimo e le relative funzioni all'interno del dispositivo.

Nella seconda tabella, invece, saranno indicati il numero di segmenti di cui è composto il dispositivo analizzato, nonché il numero di occorrenze di quest'ultimo e del contratto totale.

---

<sup>88</sup> Rispetto al dispositivo, si utilizzerà talvolta il termine "segmento" per indicare i sotto-segmenti che lo compongono.

Per meglio comprendere ciò, si riporta di seguito un esempio di questo metodo di analisi funzionale, utilizzando come base il contratto già esposto nella tabella 3. All'allegato 1, poi, è possibile osservare tale segmentazione funzionale per ogni singolo contratto del corpus.

**Tabella 4: Esempio di segmentazione funzionale completa del dispositivo (schema funzionale)**

**- Schema funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	
		Precisazioni dell'oggetto	Precisazioni dell'oggetto	
	Prezzo		Prezzo	
			Ipoteca legale	
	Possesso ed effetti		Possesso ed effetti	Possesso ed effetti
	Garanzie	Garanzie	Garanzie	
			Provenienza	
	Regime patrimoniale della famiglia		Regime patrimoniale della famiglia	
	Urbanistica ed edilizia	Urbanistica ed edilizia	Urbanistica ed edilizia	
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali
		Spese	Spese	

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Cons. e ogg.	97	97	97		97	9,56
Prec. ogg.		66	66		66	6,50
Prezzo	169		169		169	16,65
Ipoteca legale			15		15	1,48
Possesso	49		49	49	49	4,83
Garanzie	94	94	94		94	9,26
Provenienza			18		18	1,77
Reg. patrim.	39		39		39	3,84
Dich. urb.	294	294	294		294	28,97
Dich. fiscali	161		161	161	161	15,86
Spese			13	13	13	1,28
<b>Totale parole</b>	<b>903</b>	<b>551</b>	<b>1015</b>	<b>223</b>	<b>1015</b>	
<b>Peso %</b>	<b>88,97</b>	<b>54,29</b>	<b>100</b>	<b>21,97</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo:</b>	<b>Parole contratto totale:</b>
<b>11</b>	<b>1015</b>	<b>1158</b>

L'ordine e il numero dei segmenti all'interno delle tabelle derivano dalla segmentazione realmente presente negli atti del corpus. In base, quindi, al numero di clausole di un contratto, suddivise, ad esempio, tramite intitolazioni o numeri di articoli, si sono evinti i vari segmenti dello schema funzionale. Soltanto in un contratto e in un modello da formulario del corpus italiano le clausole non sono nettamente suddivise, poiché l'atto è costruito come un unico blocco testuale. I segmenti, in questo caso, sono stati ricavati in base ai contenuti dei vari capoversi e poi classificati con la terminologia fin qui utilizzata per indicare le varie clausole che in genere compongono il dispositivo.

Il nome dei contratti corrisponde a quello con il quale sono stati ordinati all'interno del programma Maxqda, ovvero distinguendoli con lettere dell'alfabeto. I contratti, perciò, sono suddivisi secondo un ordine alfabetico e non cronologico, poiché questo fattore non inciderebbe sull'analisi qui svolta.

Nelle tabelle sopra esposte, si può osservare che la colonna relativa alla funzione dichiarativa presenta un diverso colore. Ciò è dovuto al fatto che questa funzione è alla base del contratto di compravendita immobiliare e per questo ogni sua parte o suo sotto-segmento rientra in essa. Questo non avviene per le altre funzioni, il cui peso totale all'interno del dispositivo in questione è indicato alla fine della seconda tabella sul peso delle funzioni. In quest'ultima, inoltre, è possibile osservare il numero di occorrenze di ogni sotto-segmento, nonché il numero totale di occorrenze che rientrano in una singola funzione. Da questo numero totale, poi, è possibile evincere il peso percentuale che ricopre ogni funzione all'interno del dispositivo. A completare il tutto concorre, infine, una tabella che indica il numero di sotto-segmenti (o clausole) di cui si compone il dispositivo, nonché il numero di parole di quest'ultimo e di tutto il contratto.

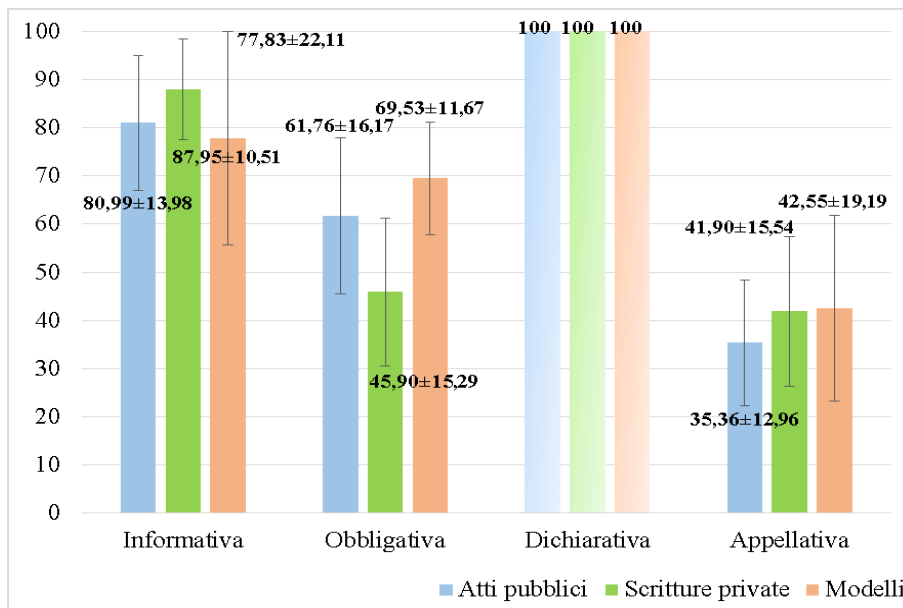
Le abbreviazioni utilizzate in queste tabelle e, in generale, all'interno di questo studio, sono spiegate nell'apposita lista presente annessa al lavoro.

Grazie agli schemi relativi alla segmentazione funzionale dei singoli contratti esposti nell'allegato 1, è stato possibile calcolare il peso medio delle 4 funzioni qui in esame nei contratti del corpus (atti pubblici e scritture private), per poi confrontarli con quelli dei modelli da formulario. A questi dati è stato poi affiancato il calcolo della deviazione standard, che permette di osservare qual è il raggio di variabilità di ogni funzione rispetto alla media. La deviazione standard è un indice della variabilità media, ovvero del raggio medio entro il quale si può aggirare il peso percentuale di una funzione all'interno del dispositivo dei contratti del corpus. Questo dato dimostra, perciò, se il peso percentuale di ogni funzione è molto o poco variabile all'interno dei corpora qui in esame.

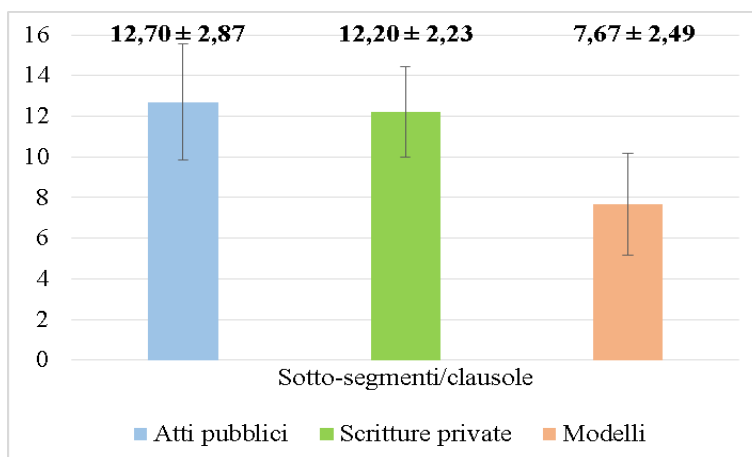
Per avere una visione più chiara del tutto, si sono poi elaborati dei grafici dei risultati complessivi, anch'essi presenti nell'allegato 1 e che, per meglio comprendere quanto sinora spiegato, si riportano altresì qui sotto.

### 5.2.3.2 GRAFICI DEI RISULTATI COMPLESSIVI

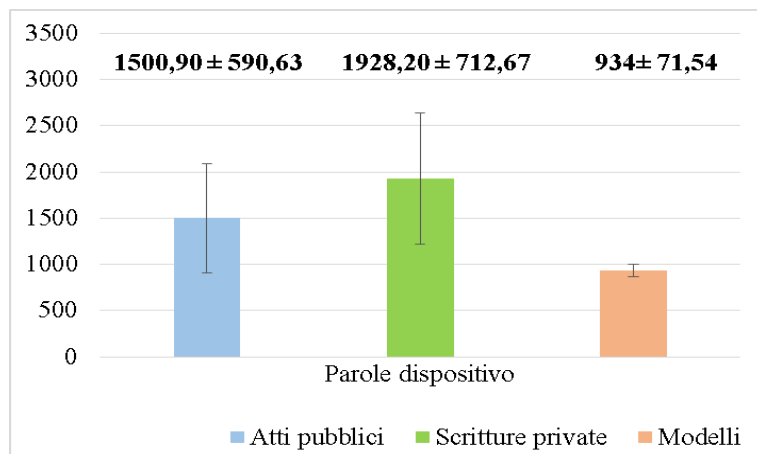
**- Peso percentuale delle funzioni: atti pubblici e scritture private vs Modelli con deviazione standard**



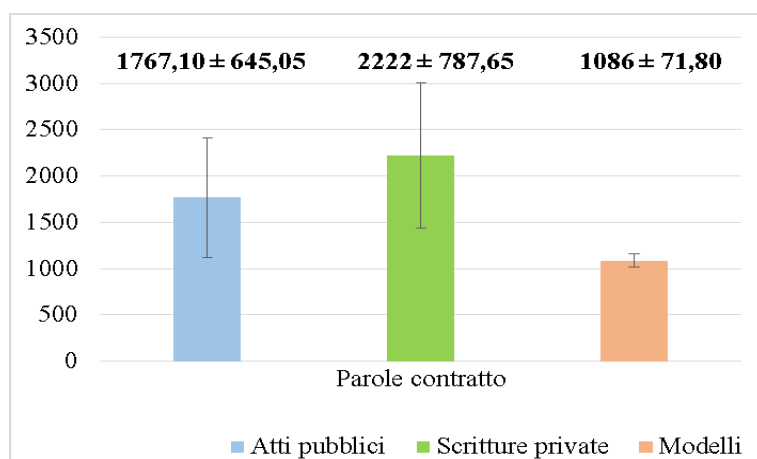
**- Numero di sotto-segmenti/clausole del dispositivo: atti pubblici e scritture private vs Modelli con deviazione standard**



**- Numero di parole del dispositivo: atti pubblici e scritture private vs Modelli con deviazione standard**



**- Numero di parole del contratto totale: atti pubblici e scritture private vs Modelli con deviazione standard**



Grazie a questi grafici è ora possibile commentare l'assetto funzionale evinto dall'analisi dei contratti del corpus.

Le 4 funzioni del contratto di compravendita immobiliare ricoprono in media, all'interno del dispositivo degli atti pubblici del corpus, un peso di quasi l'81% per la funzione informativa, del 62% per la funzione obbligatoria e del 36% per la funzione appellativa. Queste percentuali si discostano di poco nelle scritture private del corpus e corrispondono rispettivamente a quasi 88%, 46% e 42%.

La funzione informativa ricopre un peso così alto perché sono molti i sotto-segmenti che contengono dei dati specifici sul negozio e l'immobile. Il minor peso è ricoperto dalla funzione appellativa, che difatti non si produce con frequenza nei contratti italiani, a differenza di quelli tedeschi e austriaci. La funzione obbligatoria, invece, è quella dove si registra il maggior scarto tra atti pubblici e scritture private e ciò è probabilmente dovuto alle caratteristiche dei negozi in questione, che comportano diversi tipi di dichiarazioni da rendere in atto, nonché al minor

numero di esemplari per le seconde. In media, in ogni caso, essa ha in tutti i contratti del corpus, compresi i modelli da formulario, un peso superiore al 50%.

Poiché il genere testuale qui in questione è per sua natura di tipo dichiarativo-costitutivo, la rispettiva funzione ricopre in ogni contratto un peso del 100%. Essendo la funzione dichiarativa la base di ogni contratto, la rappresentazione del peso di tale funzione, tanto negli schemi funzionali quanto nei grafici, risulta forse superflua ma, per ragioni di completezza, si è voluto inserirla comunque, evidenziandola però diversamente. Per tale ragione, le colonne relative a questa funzione sono state evidenziate con un altro colore all'interno degli schemi funzionali e dei grafici.

Le percentuali rilevate per i modelli da formulario non si discostano molto da quelle degli altri due tipi di atto e si caratterizzano anche qui per un forte peso della funzione informativa, che viene poi seguita da quella obbligatoria che si aggira intorno al 70% e infine da quella appellativa che tocca il 42,55%. Queste constatazioni possono confermare la vicinanza degli atti autentici ai modelli da formulario, dai quali sono probabilmente tratti. Questo vale sia per gli atti pubblici che poi vengono completati e adattati in base alle esigenze del negozio e alle preferenze redazionali del notaio rogante, sia per le scritture private, le quali, probabilmente, in molti casi, sono tratte proprio da formulari per la prassi giuridica. Inizialmente, si era supposto che gli atti autentici dovessero presentare delle percentuali più alte. I modelli di contratto da formulari, infatti, devono essere completati e integrati con le informazioni relative al negozio particolare e, per tale ragione, un contratto autentico presenta delle indicazioni più dettagliate nei vari punti del dispositivo, rispetto alle indicazioni di base presenti in un modello. Le percentuali qui evinte, tuttavia, dimostrano che le informazioni aggiuntive degli atti autentici vengono compensate dalle parti presenti nei modelli da formulario che, non essendo necessarie per il negozio specifico, sono tolte dal contratto autentico. In tal modo, perlomeno il peso delle funzioni tra atti autentici e modelli da formulario risulta abbastanza bilanciato.

Questo, però, non vale rispetto al numero di parole, per il quale si osserva, infatti, il fenomeno supposto all'inizio. In media, i contratti autentici, che comprendono sia atti pubblici che scritture private, presentano, rispetto ai modelli, un numero di parole (word token) più elevato. In particolare, rispetto ai modelli, gli atti pubblici contano il 37,77% % di parole in più per il dispositivo e 38,54% per il contratto totale, mentre nelle scritture private si tratta rispettivamente del 51,56% e il 51,13% in più. Tra tutti e tre i tipi di atto, inoltre, sono le scritture private a presentare il maggior numero medio di parole del dispositivo e del contratto totale. Rispetto agli atti pubblici, esse presentano circa il 22% di parole in più nel dispositivo e il 20% di parole in più nel contratto totale. Una spiegazione plausibile sembra risiedere nei

negozi regolati nelle scritture private in questione che richiedono la presenza di maggiori dettagli all'interno delle dichiarazioni contrattuali. Queste ultime, infatti, equivalgono per lo più nel numero e nel tipo a quelle degli atti pubblici, ma risultano fornite di maggiori informazioni. Il numero medio di sotto-segmenti del dispositivo di entrambi i tipi di atti autentici del corpus, si aggira difatti attorno ai 12. Minore è invece il numero medio nei modelli che equivale a circa 8. Questo scarto può essere spiegato in due fattori. Innanzitutto, i contratti autentici sono provvisti di clausole aggiuntive rispetto ai modelli dovute alle caratteristiche particolari del negozio; in secondo luogo, è possibile che il notaio o la persona rogante frammenti in più clausole una disposizione che nei modelli è inserita in una sola. A titolo di esempio, si possono citare la clausola sull'elezione di domicilio presente in contratti redatti nella zona di Bolzano, oppure quella sul condominio, entrambe assenti dai modelli da formulario, poiché riguardano specifiche zone o tipi di immobili. Un esempio di frammentazione di uno stesso tipo di disposizione, invece, può essere attinto dalle clausole sulle garanzie o le precisazioni dell'oggetto che in alcuni atti autentici sono inserite in più clausole, mentre nei modelli raggruppate in una sola.

Ora che si sono osservati i contratti del corpus facendo riferimento ai valori medi, appare opportuno fare cenno alla loro variabilità in termini di peso delle funzioni, numero delle parole e dei segmenti del dispositivo.

Il peso delle funzioni nel dispositivo risulta piuttosto variabile tra i contratti del corpus. L'indice di deviazione standard presenta infatti un raggio abbastanza ampio per ogni funzione, tranne quella dichiarativa. Nel dettaglio, negli atti pubblici, il raggio di variabilità attorno alle medie delle varie funzioni è pari al  $\pm 13,98\%$  per la funzione informativa, al  $\pm 16,17\%$  per la funzione obbligatoria e al  $\pm 12,96\%$  per la funzione appellativa.

Gli indici di deviazione standard delle scritture private risultano, tranne che per la funzione appellativa, leggermente inferiori e ciò può essere dovuto al minor numero di esemplari presenti nel corpus. Essi corrispondono al  $\pm 10,51\%$  per la funzione informativa, al  $\pm 15,29\%$  per la funzione obbligatoria e al  $\pm 15,54\%$  per la funzione appellativa. Come si è già visto, inoltre, in media la funzione appellativa ha un peso più forte nelle scritture private e forse la provenienza di alcune di esse da Bolzano, dove al notaio sono fatte richieste tavolari che non sussistono per i contratti del resto d'Italia (come ad esempio la richiesta di intavolazione), incide su questo aspetto e sul più alto raggio di variabilità di questa funzione.

In generale, poi, l'alta variabilità nel peso delle funzioni è probabilmente dovuta alla stretta attinenza del contratto alle esigenze del negozio specifico ed anche alla particolare

impostazione linguistico-testuale del modello dal quale è stato creato. Una variazione nel peso delle funzioni si produrrà, infatti, di contratto in contratto, poiché per ognuno cambiano le parti, l'oggetto e gli specifici accordi in questione. Forse una maggiore concordanza si otterrebbe tra i contratti di uno stesso notaio o, forse, di uno stesso distretto notarile, redatti in un determinato arco temporale<sup>89</sup>.

Per tale ragione, è risultato difficile stabilire sulla base del corpus qui analizzato un dato generale rispetto al peso delle funzioni all'interno del dispositivo<sup>90</sup>.

Dei raggi di variabilità altrettanto ampi, che arrivano anche a superare quelli degli atti autentici, si sono rilevati, altresì, tra i modelli da formulario. Ciò può essere dovuto al minor numero di esemplari presenti nel corpus secondario, ma anche al fatto che essi presentano una diversa quantità, nonché differenti tipi di opzioni basilari per la redazione di un contratto. In base a tali opzioni, i contratti-modello sono provvisti di differenti enunciati che cambiano il loro assetto funzionale e che il notaio saprà poi, se del caso, integrare e/o adattare al negozio specifico.

La variabilità nel peso delle funzioni si riflette necessariamente in quella del numero di parole del contratto totale e del dispositivo, con la quale è direttamente connessa.

Un raggio di variabilità un po' meno ampio, ma che resta comunque rilevante, si rileva invece rispetto al numero di sotto-segmenti di ogni contratto, dove l'indice di deviazione standard è pari a  $\pm 2,87$  segmenti negli atti pubblici, che corrisponderebbe a circa il 22,5% in più o in meno rispetto alla media di 12,7 segmenti, e a  $\pm 2,23$  segmenti nelle scritture private, che corrisponderebbe al 18,25% in più o in meno rispetto alla media di 12,2 segmenti. Il raggio di variabilità di questi due tipi di atti autentici, dunque, si discosta di poco. Ciò è probabilmente da ricondurre al fatto che le clausole del dispositivo sono per lo più le stesse in ogni contratto, anche se, ovviamente, cambiano le particolarità dei loro contenuti in base all'accordo tra le parti. Gli elementi giuridici da regolarizzare, cioè, sono pressoché fissi, come è possibile vedere dagli schemi funzionali all'allegato 1. Poi, di contratto in contratto, si possono avere una diversa

---

<sup>89</sup> Anche questa potrebbe essere un'idea per ulteriori ricerche rispetto a degli atti notarili particolari, come, ma non solo, il contratto di compravendita immobiliare. A tal proposito, si rinvia allo studio diacronico condotto da Wiesmann (2018) dove la variabilità di determinati fenomeni linguistici del contratto di compravendita immobiliare è stata osservata sia rispetto ad atti redatti da diversi notai, sia rispetto ad atti redatti da uno stesso notaio.

<sup>90</sup> Questo sottolinea che l'analisi qui svolta, nell'ambito di altri progetti di ricerca, potrebbe rappresentare un modello da applicare ad un corpus più ampio in termini di numero di esemplari di un dato genere testuale, nonché in prospettiva diatopica e diacronica. Forse, un tale approccio potrebbe rivelare delle tendenze rispetto al peso delle funzioni all'interno del dispositivo del contratto di compravendita immobiliare, che in questa sede, purtroppo, non è possibile fissare.



segmentazione di questi elementi in una o più clausole oppure l'aggiunta di clausole specifiche per il negozio in questione.

Per tale ragione, i modelli da formulario presentano in media meno sotto-segmenti.

A ciò è connesso anche l'indice di deviazione standard riguardo al numero di parole del dispositivo e del contratto totale che è abbastanza elevato sia per gli atti pubblici che per le scritture private. Nei primi il raggio entro il quale il numero di parole può variare a partire dal valore medio corrisponde a  $\pm 590,63$  parole per il dispositivo e  $\pm 645,05$  parole per il contratto totale; vale a dire a circa  $\pm 40\%$  per il dispositivo e  $\pm 37\%$  per il contratto totale. Nei secondi il raggio di variabilità dalla media è di  $\pm 712,67$  parole per il dispositivo e  $\pm 787,65$  parole per il contratto totale; ossia di circa rispettivamente  $\pm 37\%$  e  $35,50\%$ . Meno variabili in tal senso sono i modelli da formulario, per i quali si registra una percentuale di deviazione standard corrispondente a  $\pm 7,66\%$  per il dispositivo e  $\pm 6,61\%$  per il contratto totale.

Da questi indici deriva, poi, in parte, anche il raggio di variabilità constatato nel peso delle funzioni.

La questione che ora emerge è se sia possibile stabilire le funzioni dominanti all'interno del dispositivo solo sulla base dei dati appena esposti.

Innanzitutto, vi è la funzione dichiarativa, che ricopre la totalità del contratto, ma che non sarebbe necessariamente palese se non si conoscesse il genere testuale in questione e la sua funzione sociale nei contesti qui esaminati. Non in tutti i segmenti del contratto, infatti, emerge esplicitamente questo carattere dichiarativo; si pensi, ad esempio, alla clausola su causa e oggetto dove ciò non accade. Per tale ragione, è la conoscenza a priori della forza performativa del testo che permette di assegnare anche a segmenti non espliciti dal punto di vista pragmatico una certa funzione linguistica. Accanto a ciò, nemmeno nel prefisso performativo il carattere dichiarativo dell'atto di compravendita è espresso esplicitamente e per questo l'assegnazione della funzione dichiarativa necessita di una conoscenza che va oltre i soli parametri testuali.

Lo stesso avviene rispetto alle funzioni obbligatoria e informativa. Se si osservano i valori medi, la funzione informativa ha un peso ben più alto di quella obbligatoria. Se si osservano i singoli contratti del corpus, poi, in quasi tutti prevale il peso della funzione informativa rispetto a quella obbligatoria; nel contratto A, ad esempio, la prima ha un peso dell' $87,04\%$ , mentre la seconda di quasi il  $49\%$ . Per tale ragione, si ritiene che siano in primo luogo i fattori extratestuali che permettono di riconoscere nella funzione obbligatoria una delle funzioni dominanti del contratto di compravendita immobiliare e porre la funzione informativa in quanto funzione aggiuntiva (cfr. cap. 4). In secondo luogo, ciò è deducibile da un fattore testuale, che è indizio indiretto di

questa relazione tra le due funzioni. La funzione informativa, infatti, è composta da segmenti che non contengono atti illocutori impliciti o espliciti, ma solo dati ad integrazione di questi ultimi (cfr. sotto-capitolo 5.2.1). A differenza dei segmenti dichiarativi, obbligativi e appellativi, perciò, i segmenti informativi sono privi di una propria forza performativa. Per tale ragione, nello schema funzionale essi non possono ricoprire una posizione dominante, poiché non intervengono a porre in essere le costellazioni giuridiche connesse al contratto, ma solamente ad integrarle con determinate indicazioni.

La funzione appellativa, invece, non ha questo status, tuttavia in ogni contratto ha un peso inferiore a tutte le altre funzioni, talvolta anche con uno scarto molto netto. Questo avviene, ad esempio, nel contratto C dove la funzione appellativa ha un peso del 12,22% a fronte della funzione informativa che ricopre il 94,58% e della funzione obbligatoria che ricopre il 52,77%. Gli schemi funzionali, dunque, riflettono la sua posizione di funzione aggiuntiva, tuttavia è anche qui la conoscenza del contesto in questione e della funzione che il genere testuale ricopre in esso che ci permette di classificarla con sicurezza in tal modo.

La sola funzione che emerge con univocità dagli schemi funzionali in quanto primaria, in ogni caso, è quella dichiarativa. Per le altre funzioni, invece, risulta imprescindibile la conoscenza dei fattori extratestuali che determinano il contratto di compravendita immobiliare, poiché grazie ad essi è possibile definire il loro rapporto gerarchico.

Da qui, si può rispondere alla domanda posta inizialmente, ovvero se sia possibile dedurre le funzioni dominanti del contratto di compravendita immobiliare solo sulla base degli schemi funzionali. Purtroppo, l'analisi qui svolta dimostra che non è così. Ciò vale per gli schemi relativi sia al protocollo e alla chiusa, sia al dispositivo, poiché per interpretarli correttamente è ineludibile la conoscenza dei fattori extratestuali che determinano l'atto in questione. In caso contrario, si stabilirebbe che la funzione primaria del contratto di compravendita immobiliare è quella dichiarativa, senza ben sapere in che rapporto situare le altre funzioni, compresa quella obbligatoria, rispetto ad essa. Ciò vale tanto più per il dispositivo, per il quale si è visto che la distribuzione delle funzioni è molto irregolare da un contratto all'altro. Per tale genere testuale, invece, come si è visto in precedenza, la compresenza delle funzioni dichiarativa e obbligatoria, in quanto funzioni dominanti, è necessaria affinché l'atto possa aderire al suo ruolo primario, ossia l'attuazione di nuove costellazioni giuridiche a carattere obbligativo. Le altre due funzioni, di conseguenza, non possono che risultare aggiuntive.

Per concludere, seppur gli schemi funzionali non risultino di per sé indizio univoco delle funzioni primarie del contratto di compravendita immobiliare, essi risultano di grande aiuto per le prossime fasi di analisi. In particolare, grazie a d essi, si potrà delineare un modello di

struttura tematica per le tre parti del contratto, fare un confronto con gli altri ordinamenti rispetto alle strutture funzionali e tematiche e, infine, scegliere le realizzazioni verbali da analizzare più da vicino.

Prima di continuare, però, appare opportuno specificare degli ulteriori aspetti riguardo ai dispositivi qui esaminati. I segmenti, nonostante l'irregolarità della loro distribuzione, seguono una certa logica. Prima di tutto è infatti necessario specificare di che tipo di accordo si tratti e quale sia l'oggetto in questione. Le clausole su causa e oggetto, di conseguenza, sono sempre le prime. A partire da esse, si possono specificare le varie caratteristiche del negozio. In genere, tra le prime specificazioni rientrano quelle relative all'oggetto, al suo prezzo, alle garanzie e agli effetti connessi al negozio. Seguono poi le specificazioni più tecniche rispetto a questioni di urbanistica o fiscali, nonché la precisazione su chi assumerà le spese dell'atto che, per logica, viene inserita verso la fine dello stesso. L'esposizione dei contenuti, perciò, si può ritenere logica, poiché parte sempre dalle coordinate fondamentali del negozio (causa e oggetto) e continua, secondo un ordine che può variare di contratto in contratto, specificando diversi aspetti dello stesso<sup>91</sup>. Da questa variazione deriva, poi, l'irregolare distribuzione delle funzioni.

Un ulteriore fattore di comunanza tra i contratti del corpus si è rilevato, poi, rispetto all'ampiezza dei sotto-segmenti in termini di occorrenze. Si sono constatate, cioè, delle clausole il cui peso risulta alto o basso in più contratti del corpus. Di seguito, perciò, saranno esposte le clausole che risultano tra le più pesanti o le più leggere in almeno 5 esemplari dei contratti del corpus (compresi i modelli).

A tal proposito, però, appare opportuna una precisazione. Per ogni contratto, si sono individuate le tre clausole più pesanti e le tre più leggere, sulla base del peso delle funzioni negli schemi funzionali esposti all'allegato 1. Tra le clausole individuate, si sono poi evidenziate quelle che ricorrono in più contratti. Tuttavia, se, ad esempio, la clausola sulle dichiarazioni fiscali risulta essere tra le più pesanti in dodici contratti del corpus, non è detto che sia quella con il maggior peso in ognuno di essi. In un contratto, cioè, potrebbe essere la prima, in un altro la seconda, in un altro ancora la terza più pesante e così via. Grazie al gruppetto delle tre clausole più pesanti e più leggere individuate per ogni contratto, infatti, si sono poi evidenziate le costanti all'interno del corpus, al di là di quale tra le tre clausole occupasse la prima, la seconda o la terza posizione in termini di pesantezza o leggerezza. Per tali ragioni, seppur la clausola sopra citata risulti una delle più costanti in termini di pesantezza, il suo peso può variare molto nei contratti coinvolti.

---

<sup>91</sup> Cfr. Marmocchi (2006: 32) che suggerisce una strutturazione logico-temporale dell'atto pubblico, di modo che chi legge "possa orientarsi sul punto in cui il notaio si trova nel complessivo percorso logico-temporale dell'atto pubblico".

Tra i contratti dove essa risulta essere tra le più pesanti, ad esempio, il peso di quest'ultima può variare da un contratto all'altro tra circa l'8 e il 46%. In ogni contratto, cioè, il peso delle stesse clausole è diverso, perché dipende dalla loro ampiezza in termini di contenuti e, conseguentemente, di occorrenze. Accanto alla clausola sulle dichiarazioni fiscali, tra le più pesanti all'interno del corpus italiano sono risultate quella sulle dichiarazioni urbanistiche e quella relativa al consenso e all'oggetto; la prima, poiché contiene diverse informazioni in tema di urbanistica ed edilizia connesse all'immobile, la seconda soprattutto perché ricca di dati catastali. Il peso di queste due clausole si aggira nei contratti dove risultano essere tra le più pesanti, tra circa il 12,50% e il 29% per la prima e l'8% e il 25,40% per la seconda.

Queste clausole sono seguite in termini di pesantezza, da quella sul prezzo e sulle garanzie.

Tra le più leggere, invece, sono risultate la clausola sulle spese e quelle relative all'ipoteca legale e all'entrata in vigore degli effetti dell'atto. La loro leggerezza in termini di occorrenze è principalmente dovuta al fatto che contengono delle indicazioni concise, circoscritte a questi tre aspetti particolari. Essendo tra le più leggere, il loro peso presenta delle percentuali più basse rispetto a quelle appena osservate. La variabilità del loro peso, infatti, va da poco più dello 0,60% al 2,50% per la clausola sulle spese; da circa lo 0,70% al 2% per la clausola sull'ipoteca legale; e dall'1% a quasi il 5% per la clausola sugli effetti dell'atto.

Accanto a ciò, un altro aspetto che emerge dagli schemi funzionali dei dispositivi è che l'ordine delle clausole coincide solo in parte con quello suggerito dai manuali notarili qui esaminati. Ciò può dimostrare che questi testi hanno una funzione di guida per la redazione degli atti notarili, ma poi è il notaio che, in base a delle sue preferenze e alle caratteristiche del negozio, li modella nel loro assetto finale. Spesso i notai costruiscono, inoltre, una raccolta dei modelli da loro ultimati per i diversi atti e questi rappresentano i loro veri e propri supporti di riferimento<sup>92</sup>.

Ciò non avviene, invece, con il protocollo e la chiusa, la cui strutturazione è pressoché identica in ogni contratto e rispecchia quella suggerita dai formulari notarili consultati. Queste parti non dipendono, infatti, dal negozio, ma forniscono delle informazioni fisse per ogni atto notarile, come regolato dal sopracitato art. 51 della Legge notarile e in esse cambiano solo i nomi del notaio e delle parti coinvolte, nonché la data e il luogo di riferimento.

---

<sup>92</sup> Si rinvia qui all'esautivo studio di Wiesmann (2018: 424 ss.) che, in un'ottica diacronica, osserva quanto incidano le convenzioni instauratesi presso un notaio per la redazione dei suoi atti. In linea generale, l'autrice dimostra come queste ultime ricoprano un peso maggiore negli atti notarili italiani che in quelli tedeschi e come la tradizione ricopra nei primi un ruolo predominante rispetto all'innovazione introdotta da nuove norme: "Im Spannungsfeld von normbedingter Innovation und sich auf Konventionen auswirkender Tradition ist in den italienischen Urkunden also die Macht der Tradition stärker als die Kraft der Innovation, in den deutschen ist das Gegenteil der Fall" (Wiesmann 2018: 434).

Per tale ragione, si passerà ora ad analizzare la struttura funzionale della chiusa, facendo riferimento solo ad un esempio di questa parte dell'atto notarile, così come fatto per il protocollo.

#### 5.2.4 CHIUSA

Tabella 5: Schema funzionale della chiusa analitica<sup>93 94</sup>

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>
<u>Sotto-segimenti</u>			Menzione della richiesta delle parti al notaio di ricevere l'atto e menzione dell'avvenuto ricevimento
			Menzione dell'avvenuta lettura dell'atto da parte del notaio
		Menzione della conformità dell'atto alla volontà delle parti e del fatto che queste ultime lo sottoscrivano	Menzione della conformità dell'atto alla volontà delle parti e del fatto che queste ultime lo sottoscrivano
	Indicazione dell'ora di sottoscrizione		Indicazione dell'ora di sottoscrizione
	Indicazione dell'ampiezza dell'atto, della persona che l'ha scritto e della modalità di scritturazione		Indicazione dell'ampiezza dell'atto, della persona che l'ha scritto e della modalità di scritturazione

Similmente al protocollo e al dispositivo, anche la chiusa presenta una base dichiarativa. Essa è da interpretare come una dichiarazione del notaio, con la quale egli suggella ufficialmente l'atto. Questa dichiarazione rimane, tuttavia, implicita, poiché a livello linguistico-testuale non sono utilizzate delle forme che la segnalino esplicitamente, come ad esempio dei performativi. La conoscenza del fatto che nell'ordinamento giuridico italiano, la chiusa sia la parte conclusiva di un atto pubblico rende però possibile questa sua interpretazione. Alla chiusa è quindi sottinteso un enunciato del notaio, con il quale egli dichiara felicemente concluso l'atto e fornisce determinate indicazioni rispetto a quest'ultimo. Le sottoscrizioni delle parti, del notaio

<sup>93</sup> Rispetto al contenuto di ognuno dei punti che costituiscono la chiusa, si rinvia al capitolo 5.1.

<sup>94</sup> Si riporta qui il modello di una chiusa analitica, poiché contiene sia le indicazioni necessarie per legge, sia le indicazioni che per prassi sono inserite in una chiusa. In tal modo si è voluto fornire lo schema funzionale della versione di chiusa più esaustiva. La chiusa sintetica, infatti, contiene soltanto le indicazioni necessarie per legge e non si riscontra in nessuno dei contratti del corpus italiano.

e il timbro di quest'ultimo, infine, apportano a questa felice conclusione del negozio il suggello definitivo.

La chiusa, perciò, non è da considerare una sorta di racconto del notaio rispetto al fatto di aver ricevuto l'atto, poiché con essa la sussistenza di alcuni elementi indispensabili per l'atto pubblico (art. 51 LN comma 2, nn. 8-11) viene fatta coincidere con la realtà e i diritti e gli obblighi insiti nel negozio sono definitivamente instaurati. La chiusa, dunque, tanto quanto un enunciato performativo-dichiarativo, attua nuovi stati di cose giuridicamente rilevanti. Questo appare tanto più rilevante se si considera che nei contratti del corpus la chiusa è formulata spesso con l'ausilio di tempi verbali al passato per esprimere il fatto che il notaio abbia redatto l'atto su richiesta delle parti, come ad esempio "E richiesto io notaio, ho ricevuto il presente atto". Tale uso potrebbe far pensare ad una narrazione di quanto accaduto senza carattere performativo. Il fatto che queste indicazioni instaurino a livello giuridico dei nuovi stati di cose, ovvero la conferma definitiva della conclusione dell'atto pubblico secondo le regole convenzionali, che comporta l'instaurarsi delle relative conseguenze giuridiche, contraddice, però, questa ipotesi.

Ad integrare questa base dichiarativa concorre, poi, la funzione informativa che si produce in due sotto-segmenti, ovvero nell'indicazione dell'ora di sottoscrizione e dell'ampiezza dell'atto in termini di fogli e pagine. Come nel protocollo, queste indicazioni che assolvono alla funzione informativa rappresentano dei requisiti di cui l'atto deve essere provvisto in base alle norme di legge e di deontologia professionale dei notai (cfr. art. 51 LN comma 2, nn. 9 e 11 e art. 49 dei Principi di deontologia professionale dei notai) e possono essere considerate come il contenuto proposizionale di una dichiarazione implicita del notaio, con la quale egli le fissa definitivamente.

La sola funzione che è realizzata in maniera esplicita nella chiusa è quella obbligatoria. Ciò avviene nel sotto-segmento in cui il notaio dichiara che le parti approvano, confermano e sottoscrivono l'atto. I verbi "approvare" e "confermare", in questo caso, non esprimono una valutazione, bensì sono l'esecuzione di un atto con il quale le parti assumono definitivamente gli obblighi derivanti dal contratto (cfr. Austin 2012: 63). Questo impegno trova conferma nel fatto che sia resa esplicita la loro sottoscrizione che è l'azione per eccellenza con la quale si sigla un accordo e se ne assumono le responsabilità.

La funzione obbligatoria, però, si realizza a livello della chiusa solo qualora queste due azioni delle parti siano espresse con l'uso dell'indicativo presente. In alcuni contratti, infatti, la chiusa è interamente costruita al passato. In tal caso, perciò, essa sarebbe da leggere come un atto di

conferma implicito del notaio, con il quale egli instaura determinati requisiti dell'atto, dove si produrrebbero solo le funzioni dichiarativa e informativa.

Oltre che per i fattori appena descritti, anche per ordinare le funzioni che si producono nella chiusa, individuando quelle primarie e quelle aggiuntive, è necessario attingere a delle conoscenze extratestuali. Ciò appare con tanta più evidenza se si osserva il peso delle funzioni realizzate nella chiusa, come è avvenuto per i dispositivi dei contratti del corpus. Occorre precisare, tuttavia, che lo schema seguente è stato realizzato sulla base del modello di chiusa utilizzato per la precedente tabella. Nel caso in cui la chiusa fosse interamente costruita al passato, non si produrrebbe la funzione obbligatoria all'interno dello schema funzionale.

**Tabella 6: Peso delle funzioni nella chiusa analitica**

<u>Sotto-segmenti</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Menzione richiesta e ricevimento atto			9	9	15,79
Menzione lettura atto			11	11	19,30
Menzione approvazione e sottoscrizione atto		14	14	14	24,56
Indicazione ora sottoscrizione	5		5	5	8,77
Indicazione ampiezza atto, persona che l'ha scritto e modalità di scritturazione	18		18	18	31,58
<b>Totale parole</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>57</b>	<b>57</b>	
<b>Peso %</b>	<b>40,35</b>	<b>24,56</b>	<b>100</b>		

**- Numero parole**

<b>Parole chiusa</b>	<b>Parole contratto</b>
<b>57</b>	<b>1213</b>

Le funzioni primarie, in virtù del genere testuale in questione, rimangono sempre quelle dichiarativa e obbligatoria, anche se così non sembrerebbe, dato che la funzione informativa ricopre il 40,35% contro il 24,56% della funzione obbligatoria. Ciò è da ricondurre, come già visto per il protocollo e il dispositivo, al fatto che sotto la funzione informativa rientrano solamente indicazioni che integrano le funzioni principali e non degli indicatori della funzione linguistica realizzata, quali degli atti illocutori o dei termini. Senza una conoscenza che va oltre il testo, tuttavia, sarebbe difficile riconoscere un tale gerarchia delle funzioni.

Oltre a ciò, nella chiusa è più che altro il notaio che ha un ruolo attivo e che formula, quale autorità a ciò preposta, le dichiarazioni che sigillano definitivamente il negozio. Appare importante, tuttavia, che nel solo segmento dove si produce la funzione obbligatoria, ciò avvenga con l'ausilio di una forma performativa esplicita che vede le parti in quanto soggetto. In questo

caso, come avviene per il prefisso performativo-thetico del protocollo, la dichiarazione implicita del notaio non attesta la realizzazione di requisiti dell'atto pubblico, ma quella di un atto obbligativo essenziale per la conclusione dell'accordo, ovvero l'approvazione delle parti. A differenza del dispositivo, infine, nella chiusa, come anche nel protocollo, la funzione appellativa non si produce in alcun segmento.

#### **5.2.5 AUTENTICA DI FIRME**

Le scritture private, invece, sono prive di una chiusa, anche se a sostituirla può concorrere l'autentica di firme analizzata nel capitolo 5.1 che contiene indicazioni che in genere appaiono nel protocollo e nella chiusa degli atti pubblici. Il numero di repertorio e di raccolta che precedono questa parte delle scritture private, la collocano come un genere testuale a sé all'interno del contratto. Ciò trova inoltre conferma nel fatto che l'autentica di firme sia trattata come un atto distinto nelle disposizioni che la regolano (cfr. art. 86 del Regolamento di esecuzione della Legge notarile e art. 2703, comma 2 c.c.), nonché nel fatto che possa essere apposta a diversi tipi di atto, senza essere riservata al solo contratto di compravendita immobiliare.

Poiché le scritture private del corpus ne sono tutte provviste, sia per tutelare rispetto a terzi il diritto di proprietà, sia per rendere possibile l'intavolazione nei contratti provenienti da Bolzano (cfr. art. 31 Legge Tavolare (nel prosieguo L.T.)), si provvederà di seguito ad analizzare funzionalmente anche questa parte. Poiché essa si presenta simile in ogni scrittura privata del corpus, se ne analizzerà un solo esemplare (tratto dai contratti del corpus), come avvenuto per il protocollo e la chiusa degli atti pubblici. Questo esemplare coincide con quello esposto nel capitolo 5.1.



**Tabella 7: Schema funzionale dell'autentica di firme<sup>95</sup>**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Dichiarativa</b>
<u>Sotto-segimenti</u>	Dati relativi al notaio	Dati relativi al notaio
		Ammonimento del notaio alle parti ai sensi del D.P.R. 445/2000
	Generalità delle parti	Generalità delle parti
		Attestazione dell'accertamento dell'identità delle parti da parte del notaio
		Attestazione della sottoscrizione dell'atto da parte delle parti in presenza del notaio
	Indicazione della data, del luogo e dell'ora di sottoscrizione dell'atto	Indicazione della data, del luogo e dell'ora di sottoscrizione dell'atto
		Attestazione della lettura dell'atto alle parti da parte del notaio

L'autentica di firme ha una funzione diversa rispetto a quella del contratto di compravendita immobiliare. Essa consiste in un atto dichiarativo-attestativo, con il quale il notaio attesta l'autenticità delle firme apposte dalle parti nella scrittura privata. Questa sua funzione emerge dallo schema funzionale, dove la funzione dichiarativa è integrata in tre sotto-segimenti dalla funzione informativa, grazie all'indicazione dei dati del notaio e delle parti, dell'ora e della data di sottoscrizione dell'atto. Già la denominazione di tale atto, inoltre, è indizio della sua funzione, giuridica e linguistica, primaria. Essendo un atto notarile, essa presenta delle indicazioni paratestuali che sono equiparabili a quelle presenti nel protocollo degli atti pubblici. Si tratta, cioè, del numero di repertorio e di raccolta, dell'intitolazione e dell'intestazione "Repubblica Italiana". Questi elementi circoscrivono l'autorità e l'ordinamento giuridico in questione, nonché la tipologia di atto prodotta. Ad essi si aggiungono la sottoscrizione e il sigillo del notaio che la suggellano formalmente e definitivamente, elementi altresì presenti nella chiusa di un atto pubblico assieme alle sottoscrizioni dei comparenti.

Le indicazioni paratestuali dell'autentica di firme, perciò, potrebbero essere rappresentate secondo lo schema riportato di seguito.

<sup>95</sup> Rispetto al contenuto di ognuno dei punti che costituiscono l'autentica di firme, si rinvia al capitolo 5.1.

### 5.2.5.1 INTESTAZIONE, INTITOLAZIONE E ALTRE INDICAZIONI PARATESTUALI

**Figura12: Indicazioni paratestuali del contesto (autentica di firme)**

<b>Indicazione</b>	<b>Modalità</b>
1. Indicazione implicita autorità (un notaio), ordinamento giuridico e ambito notarile	Numero di repertorio e di raccolta
2. Indicazione ordinamento giuridico	Intestazione "Repubblica Italiana"
3. Indicazione atto in questione	Intitolazione (ad es.) "Autentica di firme"
4. Indicazione autorità	Sottoscrizione e sigillo del notaio

### 5.2.5.2 PESO DELLE FUNZIONI NELL'AUTENTICA DI FIRME

**Tabella 8: Peso delle funzioni nell'autentica di firme**

<u>Sotto-segimenti</u>	<b>Inf.</b>	<b>Dic.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Dati relativi al notaio	15	15	15	9,32
Ammonimento del notaio alle parti ai sensi del D.P.R. 445/2000		42	42	26,09
Generalità delle parti	57	57	57	35,40
Attestazione dell'accertamento dell'identità delle parti da parte del notaio		8	8	4,97
Attestazione della sottoscrizione dell'atto da parte delle parti in presenza del notaio		18	18	11,18
Indicazione della data, del luogo e dell'ora di sottoscrizione dell'atto	9	9	9	5,59
Attestazione della lettura dell'atto alle parti da parte del notaio		12	12	7,45
<b>Totale parole</b>	<b>81</b>	<b>161</b>	<b>161</b>	
<b>Peso %</b>	<b>50,31</b>	<b>100</b>		

#### - Numero parole

<b>Parole autentica<sup>96</sup></b>	<b>Parole contratto</b>
<b>161</b>	<b>2310</b>

<sup>96</sup> Tra queste parole non sono state conteggiate le indicazioni paratestuali che introducono l'autentica, vale a dire l'indicazione dei numeri di repertorio e di raccolta, l'intestazione e l'intitolazione, poiché, come si è visto in precedenza, sono poste ad un altro livello.

L'autentica di firme si presenta come una porzione di testo abbastanza concisa (cfr. esempio di autentica cap. 5.1), dove le generalità delle parti sono il sotto-segno più importante in termini di occorrenze. La funzione primaria di questo atto emerge già a livello dello schema funzionale, senza dover necessariamente ricorrere a delle conoscenze extratestuali come avviene per il dispositivo dei contratti. Esse, tuttavia, sono necessarie per la gerarchizzazione delle due funzioni che si producono nell'autentica, dove la funzione informativa che ricopre un peso di poco più del 50%, integra con dei dati essenziali la funzione primaria, ovvero quella dichiarativa. Questa funzione integrativa risulta essenziale, poiché grazie ad essa l'atto attestativo è provvisto degli elementi che lo contraddistinguono, ossia le coordinate spazio-temporali e l'indicazione dei contraenti. Anche in tale caso, come osservato per il protocollo degli atti pubblici, la funzione informativa è veicolo di dati che rappresentano dei requisiti per la felice attuazione dell'atto

#### **5.2.6 ANALISI FUNZIONALE DEL PROTOCOLLO DEGLI ATTI PUBBLICI E DELL'APERTURA DELLE SCRITTURE PRIVATE**

Prima di concludere questa parte, sembra doveroso riprendere il protocollo e l'apertura delle scritture private analizzati in apertura del capitolo e fare anche per essi qualche osservazione sulla distribuzione e il peso delle funzioni. Nei capitoli sui corpora di Germania e Austria, questa analisi sarà annessa alla descrizione funzionale delle parti di apertura. In questo primo capitolo, invece, poiché si è ritenuto opportuno spiegare il metodo di analisi funzionale a partire dal dispositivo che è la parte centrale del contratto, per poi applicarlo alle altre due sue parti, l'analisi funzionale del protocollo e dell'apertura è stata qui collocata. I modelli sulla base del quale saranno fatte le seguenti osservazioni sono quelli esposti nel capitolo 5.1 ed utilizzati anche per l'elaborazione delle tabelle di questo capitolo.

## 5.2.6.1 PESO DELLE FUNZIONI NEL PROTOCOLLO

**Tabella 9: Peso delle funzioni nel protocollo**

<u>Sotto-segimenti</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Indicazione data, luogo (Comune) e locus loci	34		34	34	43,04
Comparizione	32		32	32	40,51
Dichiarazione del notaio della certezza dell'identità personale delle parti o la dichiarazione dell'accertamento fattone per mezzo dei fidefacienti			8	8	10,13
Prefisso performativo		5	5	5	6,33
<b>Totale parole</b>	<b>66</b>	<b>5</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	
<b>Peso %</b>	<b>83,54</b>	<b>6,33</b>	<b>100</b>		

### - Numero parole

<b>Parole protocollo<sup>97</sup></b>	<b>Parole contratto</b>
<b>79</b>	<b>1158</b>

Come nelle altre parti del contratto, anche nel protocollo per interpretare correttamente lo schema funzionale dando la giusta gerarchia alle varie funzioni, è necessario metterlo in relazione con il ruolo del contratto di compravendita immobiliare all'interno dell'ordinamento giuridico in questione. La funzione informativa, infatti, ha un peso di gran lunga maggiore di quella obbligatoria. Nel protocollo come anche nella chiusa, vengono forniti diversi dati che sono dei requisiti dell'atto notarile e per questo la funzione informativa si riscontra con un peso importante all'interno dello schema funzionale. Tuttavia, tale funzione rimane inserita nella dichiarazione a carattere obbligativo, che è il contratto stesso, della quale rappresenta un'integrazione. Se, al contrario, per gli schemi funzionali qui elaborati non si fosse scelto di introdurre ad hoc questa categoria, la prevalenza delle funzioni dichiarativa e obbligatoria risulterebbe più evidente, soprattutto nel protocollo e nella chiusa, dove non si produce funzione appellativa. L'individuazione dell'interdipendenza tra queste due funzioni primarie, però, deriva da conoscenze di natura extratestuale, la cui conferma si ha poi nello schema funzionale.

<sup>97</sup> Tra queste parole non sono state conteggiate le indicazioni paratestuali che introducono il protocollo, vale a dire l'indicazione dei numeri di repertorio e di raccolta, l'intestazione e l'intitolazione, poiché, come si è visto in precedenza, sono poste ad un altro livello.

## 5.2.6.2 PESO DELLE FUNZIONI NELL'APERTURA DELL'ATTO

Tabella 10: Peso delle funzioni nell'apertura delle scritture private<sup>98</sup>

<u>Sotto-segimenti</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Indicazione generalità delle parti	47		47		87,04
Prefisso performativo		7	7		12,96
<b>Totale parole</b>	<b>47</b>	<b>7</b>	<b>54</b>	<b>54</b>	
<b>Peso %</b>	<b>87,04</b>	<b>12,96</b>	<b>100</b>		

### - Numero parole

<b>Parole apertura<sup>99</sup></b>	<b>Parole contratto</b>
<b>54</b>	<b>1339</b>

La struttura funzionale dell'apertura si può dire equivalente nella spartizione del peso delle funzioni al protocollo degli atti pubblici. La differenza di peso delle funzioni informativa e obbligatoria che si riscontra nella tabella soprastante rispetto alla tabella 9 è dovuta soprattutto alla diversa ampiezza in termini di occorrenze delle due parti di apertura. In entrambe, il maggior peso è ricoperto dai dati che circoscrivono le coordinate del negozio che, nel caso delle scritture private, corrispondono solamente alle generalità delle parti. Grazie al prefisso performativo, poi, in esse si produce anche la funzione obbligatoria. Il ruolo del protocollo e dell'apertura di fondare il negozio in questione e darne le coordinate che lo caratterizzano sembra emergere, così, a livello dello schema funzionale; in esso, il prodursi della funzione obbligatoria segnala l'instaurarsi di un atto con tale impronta e il prodursi della funzione informativa è indizio della statuizione di requisiti e dati che lo caratterizzano.

---

<sup>98</sup> Data la regolarità di questo schema, che si ripete pressoché invariato in tutte le scritture private del corpus, si è estratto un campione per definire il peso percentuale delle funzioni, similmente a quanto avvenuto per il protocollo e la chiusura degli atti pubblici. Per le scritture private, tuttavia, il campione è rappresentato da uno degli esemplari del corpus, poiché nei modelli da formulario si fa riferimento solamente agli atti pubblici e una parte di apertura simile riguarda solo le scritture private.

<sup>99</sup> Per l'apertura, vale quanto osservato per il protocollo degli atti pubblici, ovvero che non sono state conteggiate le indicazioni paratestuali che la introducono tra le parole che la compongono, poiché rappresentano, come si è visto in precedenza, un diverso livello testuale.

### 5.2.7 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Dagli schemi funzionali appena esposti, evinti a partire dal modello di analisi di Brinker (2014: 154-155), si può concludere che il contratto presenti due funzioni principali interdipendenti tra loro, ovvero la funzione dichiarativa e la funzione obbligatoria, e due funzioni di integrazione e specificazione delle stesse, ovvero la funzione informativa e la funzione appellativa.

Tali schemi possono fare emergere ciò, se li si interpreta appoggiandosi tanto su aspetti extratestuali, quanto linguistico-testuali. Tra i primi rientra il contesto di enunciazione con le rispettive norme che regolano il contratto di compravendita immobiliare. Tra i secondi, invece, i diversi indicatori della funzione a livello testuale, come i titoli, i termini e le forme verbali. L'unione di questi due piani rende possibile l'assegnazione di una determinata funzione alle diverse parti del contratto e, soprattutto, l'identificazione del carattere performativo-dichiarativo che è alla sua base, anche in mancanza di atti illocutori espliciti che lo segnalino<sup>100</sup>. Grazie a questo carattere, gli effetti del contratto e, in particolare, gli obblighi che esso implica, vengono a coincidere con la realtà e, dunque, a prodursi. Dall'altro lato, se le dichiarazioni del contratto fossero prive di questa forza obbligatoria intrinseca, risulterebbero come una mera narrazione di fatti. La copresenza delle funzioni primarie dichiarativa e obbligatoria, perciò, è indispensabile affinché il contratto assuma realtà giuridica e produca le obbligazioni che lo caratterizzano. Per tale ragione, si può affermare che la funzione giuridica primaria si realizzi anche grazie all'interdipendenza a livello linguistico-testuale delle funzioni dichiarativa e obbligatoria.

Essendo questa la base funzionale fondamentale del contratto, le funzioni informativa e appellativa non possono che risultare integrative rispetto ad essa (cfr. Brinker 2000 (b): 176-177), specificando, all'interno dei segmenti dichiarativi-obbligativi, determinati aspetti del negozio.

Un'ulteriore particolarità emersa dall'osservazione degli schemi funzionali riguarda i segmenti in cui è realizzata la funzione obbligatoria. Questi ultimi riguardano degli aspetti che coinvolgono le parti più da vicino rispetto alle indicazioni da fornire per legge. In questi segmenti, infatti, le parti assumono alcune obbligazioni centrali per la compravendita, ad esempio prestando garanzie a tutela dell'altra parte o approvando degli aspetti del negozio. Questa caratteristica li differenzia da altre indicazioni del contratto previste per legge, per le

---

<sup>100</sup> A differenza degli approcci di analisi testuale basati sugli atti illocutori (cfr. ad esempio Brandt/Rosengren 1992: 9-51), perciò, con l'approccio qui utilizzato la funzione è ricavata in primo luogo dalla conoscenza del contesto di enunciazione (cfr. Brinker (2000 (b): 179) che afferma come il contesto sia spesso più decisivo rispetto ai fattori linguistici per determinare la funzione) e, in secondo luogo, osservando i diversi fattori testuali che concorrono ad esprimerla.

quali le parti hanno un'autonomia di scelta limitata e che comportano degli effetti indipendenti dalla loro volontà (come ad esempio le dichiarazioni urbanistiche), fermo restando che l'autonomia contrattuale deve tener conto del disposto dell'articolo 1322 c.c., secondo il quale: "Le parti possono liberamente determinare il contenuto del contratto nei limiti imposti dalla legge [...]."

Altresì, ciò che appare interessante è che nella maggior parte dei contratti del corpus, la funzione obbligatoria è richiamata e/o si produce in tre segmenti che sembrano racchiudere testualmente i momenti principali della stipula della compravendita, passando per tutte e tre le parti del contratto.

Nel protocollo si dichiara, infatti, che si tratta di un atto di compravendita e che le parti lo convengono e lo stipulano; questo avviene rispettivamente tramite l'intitolazione (che richiama la funzione obbligatoria dell'atto) e il prefisso performativo-thetico. Nel dispositivo, si specifica l'oggetto della compravendita e che le parti intendono, da un lato, venderlo e, dall'altro, acquistarlo, assumendosi così (implicitamente) i diritti e obblighi a ciò conseguenti; questo avviene in apertura del dispositivo nelle clausole in cui si specificano la causa e l'oggetto del negozio. Nella chiusa si accerta, infine, che le parti desiderano concludere questo accordo e che ne approvano le caratteristiche. Nel corpo del dispositivo, poi, altre dichiarazioni definiscono da un lato le caratteristiche del negozio, dall'altro i diritti e obblighi che esso comporta (garanzie, obblighi finanziari, spese ecc.).

Il contratto di compravendita immobiliare, dunque, sembra realizzare testualmente la funzione obbligatoria in esso racchiusa principalmente grazie a tre momenti, vale a dire l'indicazione dell'atto obbligativo, l'indicazione di ciò che esso comporta e del suo oggetto, e, infine, la sua conferma e sottoscrizione.

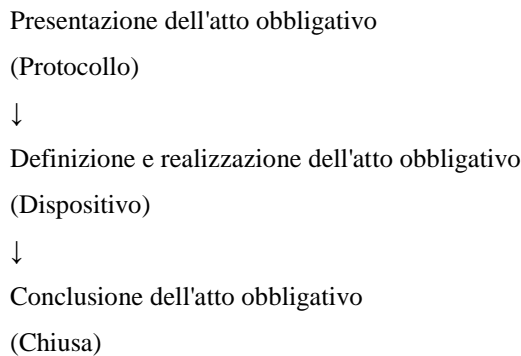
Data questa premessa, perciò, è ora possibile osservare tale genere testuale da un punto di vista tematico ed esporre la struttura tematica alternativa per esso elaborata.

### **5.3 IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN ITALIA: STRUTTURA TEMATICA BASILARE**

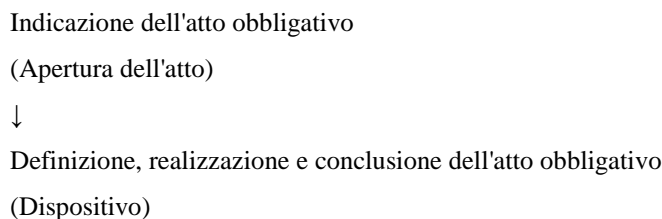
Come già osservato nel capitolo 4, il contratto non rientra in una delle modalità di sviluppo del contenuto individuate da Brinker (2014: 60 ss.), ovvero narrativa, descrittiva, esplicitiva e argomentativa. Per tale ragione, si cercherà ora, sulla base delle riflessioni appena affrontate, di delineare una struttura tematica alternativa che si attagli al contratto di compravendita immobiliare.

Considerando i tre momenti appena esposti, nei quali le obbligazioni principali del contratto sono realizzate a livello testuale, è possibile delineare la seguente modalità di progressione tematica:

**Figura 1: Struttura tematica basilare di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica<sup>101</sup>**



**Figura 2: Struttura tematica basilare di un contratto di compravendita immobiliare in forma di scrittura privata**



Questi tre segmenti corrispondono ai momenti basilari della stipula della compravendita, poiché si definisce, innanzitutto, l'atto obbligativo che sta per compiersi, vale a dire il tipo di negozio in questione. In secondo luogo, sono definiti il suo oggetto e le sue caratteristiche, nonché emesse le dichiarazioni giuridiche necessarie alla sua felice attuazione. Infine, l'atto è definitivamente concluso grazie all'approvazione e alla sottoscrizione delle parti, come anche

---

<sup>101</sup> Le frecce verso il basso indicano l'inizio di un'altra sequenza nella progressione tematica.



del notaio nel caso degli atti pubblici. Il richiamo all'obbligazione principale, ossia la stipula della compravendita, in queste tre parti del contratto, contribuisce a far rimanere unitario il filo del discorso. Non per ultimo, questi tre momenti sembrano sottolineare il carattere rituale della stipula, per la quale è necessaria innanzitutto tale sequenza di passi.

Il livello testuale supporta, perciò, la realizzazione di tale atto da un punto di vista giuridico e questo fa emergere una delle modalità di reciproca interazione tra i livelli linguistico-testuale e giuridico.

Le scritture private presentano invece due momenti nella struttura tematica complessiva, perché sono prive di una chiusa. La conclusione dell'atto, perciò, avviene solamente tramite le sottoscrizioni finali. Questo tipo di atto è così focalizzato sul contenuto dell'accordo che, in un primo momento (nell'apertura), è presentato e, in un secondo momento (nel dispositivo), è definito e realizzato nelle sue sfaccettature. La conclusione di questa sequenza non è poi trasposta e, in tal modo, oggettivizzata in atto come nella chiusa degli atti pubblici, bensì suggellata dall'apposizione delle sottoscrizioni. Nonostante ciò, anche qui il piano testuale supporta la sequenza delle tappe della stipula, pur ad un livello più basilare, perché l'apertura è più succinta del protocollo degli atti pubblici e la chiusa è sostituita dalle sottoscrizioni.

Dopo aver esposto la struttura tematica del contratto di compravendita immobiliare nel suo complesso, si desidera ora delineare quella che caratterizza nello specifico le sue tre parti principali, con l'intento di evidenziare anche a questo livello l'interazione tra i piani linguistico-testuale e giuridico.

### **5.3.1 PROTOCOLLO (ATTI PUBBLICI)**

Il protocollo, come anche il contratto nel suo complesso, potrebbe essere suddiviso in tre momenti principali. Questi si evincono fissando innanzitutto come tema<sup>102</sup> il negozio in questione e poi stabilendo con che modalità di progressione tematica esso si sviluppi.

Le indicazioni di cui si compone il protocollo, perciò, potrebbero essere suddivise nelle tre sequenze seguenti:

---

<sup>102</sup> Il concetto di tema fa riferimento alla nozione elaborata da Brinker (2014: 53), secondo il quale il tema è il nucleo del contenuto del testo. Il contenuto del testo a sua volta corrisponde alla linea di pensiero e all'impostazione che si sviluppano nel testo rispetto ad uno o più oggetti, persone, avvenimenti ecc.

### **Figura 3: Struttura tematica basilare del protocollo**

Presentazione del negozio in questione (tema)  
↓  
Specificazione delle coordinate che lo caratterizzano  
↓  
Instaurazione dell'atto dichiarativo-obbligativo insito nel negozio

Nel protocollo, la presentazione del tema e, dunque, del negozio, avviene tramite l'intitolazione<sup>103</sup>. Ad essa seguono delle indicazioni da rendere per legge (cfr. art. 51 LN comma 1 e comma 2 nn. 1-4) con le quali si specificano le coordinate che caratterizzano tale negozio, vale a dire, in particolare, l'ordinamento giuridico e il notaio (l'autorità) di riferimento, il luogo e la data della stipula, nonché le generalità delle parti. Infine, tramite il prefisso performativo-thetico è fondata la base dichiarativo-obbligatoria del contratto che porta all'attuazione del suo contenuto proposizionale, ovvero il dispositivo, con i conseguenti effetti giuridici.

In linea generale, dunque, nel protocollo prima si presenta il negozio, poi se ne specificano le caratteristiche e, infine, lo si porta a esecuzione. La struttura tematica del protocollo così interpretata rispecchia quella dell'intero atto. I tre momenti sui quali essa si sviluppa, potrebbero, infatti, essere paragonati ai tre momenti su cui si sviluppa il contratto nel suo complesso.

### **5.3.2 APERTURA DELL'ATTO (SCRITTURE PRIVATE)**

#### **Figura 4: Struttura tematica basilare dell'apertura delle scritture private**

Presentazione del negozio in questione (tema)  
↓  
Specificazione delle parti che caratterizzano il negozio in questione e (ev.) conferma del loro aver stipulato il negozio  
↓  
Instaurazione dell'atto dichiarativo-obbligativo insito nel negozio

La parte di apertura delle scritture private si caratterizza anch'essa per una struttura a tre sequenze. La seconda sequenza, però, presenta solamente l'indicazione delle parti coinvolte nel

---

<sup>103</sup> Quest'ultima è presente in tutti i contratti del corpus, sebbene essa non sia un'indicazione obbligatoria, ma che per prassi è sempre apposta (Genghini 2009: 20).

negozio, senza altri dati di cui è provvista la relativa sequenza negli atti pubblici, come ad esempio sul luogo e la data di stipula. Le generalità delle parti sono introdotte dalla preposizione "tra", talvolta abbinata al participio passato "stipulato" con il quale si conferma già all'inizio dell'atto la felice conclusione del negozio. Ciononostante, non manca in questa parte il prefisso performativo che conferisce performatività al resto dell'atto. La conferma della conclusione del negozio tra determinate parti, qualora sia presente tale participio passato, è perciò di fatto attuata tramite il prefisso e il suo contenuto proposizionale, ossia il dispositivo. A differenza del protocollo degli atti pubblici, però, la terza sequenza consistente nel prefisso performativo è formulata in alcune scritture private al passivo.

Come per gli atti pubblici, tuttavia, la parte di apertura si caratterizza per la fondazione del tema, vale a dire del negozio in questione, tramite l'intitolazione, la specificazione delle parti coinvolte e, infine, la fondazione dell'atto dichiarativo-obbligativo insito nel negozio.

Grazie a ciò, il protocollo e l'apertura rispondono, nell'insieme del contratto, alle domande "chi" e "cosa". Negli atti pubblici, il "chi" è rappresentato sia dall'autorità in veste del notaio, sia dai comparenti, mentre nelle scritture private solamente dalle parti che stipulano il contratto. Il "cosa" è rappresentato dal negozio in questione, fondato grazie al prefisso performativo e del quale nel protocollo si forniscono anche le indicazioni spazio-temporali, ovvero il "quando" e il "dove".

### **5.3.3 DISPOSITIVO**

Come già visto precedentemente, le informazioni contenute nel dispositivo prendono posto in specifiche clausole, distinte le une dalle altre da titoli o numerazioni. Questa parte del contratto, per tale ragione, non si sviluppa come un'unica sequenza coerente, ma in tanti segmenti indipendenti, accomunati dall'appartenenza e dal richiamo allo stesso atto<sup>104</sup>, il cui ordine, tipo e numero possono variare in base al negozio in questione. Sulla base degli schemi funzionali dei contratti del corpus, tuttavia, si è cercato di elaborare delle possibili strutture tematiche. Anche in questa parte, dunque, per analizzare il dispositivo, si sono presi in considerazione i

---

<sup>104</sup> Il richiamo allo stesso atto si realizza, inoltre, anche e soprattutto grazie agli elementi paratestuali che racchiudono il testo del contratto, come ad esempio l'intitolazione e le sottoscrizioni finali. Cfr. Birkelund (2001: 657) che, in riferimento alla struttura temporale del contratto afferma: "Si le contrat synallagmatique ne représente pas tout à fait ce que l'on considère par tradition comme une structure temporelle et discursive cohérente, il est tout de même à considérer comme un discours cohérent dans lequel le point de référence [...] est constitué par le préambule et la signature finale des deux parties contractants. C'est par rapport à ce point de référence que les événements discursifs se présentent, cependant pas toujours dans un ordre chronologique suivant un axe temporel linéaire, mais comme un certain nombre d'évènements qui appartiennent tous au même scénario".

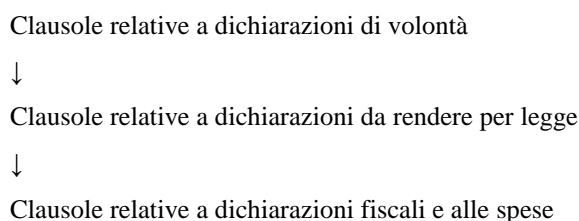
dispositivi di tutti i contratti del corpus. Data la variabilità di questi ultimi, infatti, risulterebbe difficile proporre una struttura tematica che si attagli a tutti.

Prima di esporre il modello che è stato ritenuto adatto a rappresentare la struttura tematica del dispositivo, e che sarà applicato per gli altri corpora, sarà però spiegato il processo grazie al quale si è arrivati ad esso.

Inizialmente, per elaborare tale modello si è fatto riferimento alla progressione tematica per il dispositivo proposta da Genghini (2009: 332), dove le clausole che rispecchiano la volontà delle parti sono poste all'inizio, le dichiarazioni da rendere per legge nel mezzo e le clausole fiscali e quella sulle spese alla fine.

Per capire, tuttavia, quali fossero le clausole concrete rientranti in queste tre fasi della progressione tematica, si è osservato innanzitutto il modello di dispositivo fornito da Genghini (2009: 367-375), costruito in base ad esse. Accanto a ciò, si è attento alla distinzione tra dichiarazioni di volontà e dichiarazioni di scienza, esposta ad inizio capitolo. Nella prima fase della progressione tematica sono state fatte rientrare, perciò, le dichiarazioni di volontà, vale a dire tutte quelle clausole tese a produrre degli effetti giuridici corrispondenti alla volontà delle parti. Sotto le dichiarazioni di legge, invece, ovvero nella seconda fase della progressione tematica, si sono incluse quelle clausole rientranti piuttosto nelle dichiarazioni di scienza, i cui effetti sono fissati dalla legge e si producono indipendentemente dalla volontà del dichiarante (cfr. Sicchiero 2006: 43). Per le clausole fiscali e quella sulle spese, corrispondenti alla terza fase della progressione tematica, la questione è stata più semplice, poiché si tratta di clausole apposite all'interno del dispositivo. Nel modello di Genghini, tra le clausole iniziali, relative alla volontà delle parti, si sono individuate, perciò, quelle su causa, oggetto, precisazioni dell'oggetto, prezzo, ipoteca legale, possesso ed effetti e garanzie. Tra le clausole relative alle dichiarazioni da rendere per legge si sono evidenziate quelle su provenienza, regime patrimoniale, urbanistica ed edilizia. Per ultimo, poi, sono rimaste le clausole sulle dichiarazioni fiscali e le spese. Da ciò è conseguita questa prima opzione di struttura tematica per il dispositivo:

**Figura 5: Struttura tematica basilare del dispositivo secondo Genghini (2009: 332)**



La suddivisione del dispositivo in queste tre sequenze sembra rispecchiare in parte la struttura tematica individuata per il protocollo e per il contratto nel suo complesso. Anche in questo caso, infatti, i segmenti rispondono a due domande che potrebbero essere sintetizzate nelle parole "cosa" e "come". Prima si fissano le coordinate basilari del negozio (ovvero causa ed oggetto nel caso del dispositivo) e poi le costellazioni giuridiche che lo caratterizzano. Ciò che sembra mancare, invece, è il terzo e ultimo segmento che sottolinea la conclusione dell'accordo, come è presente nelle strutture tematiche del protocollo e del contratto nel suo complesso. Ciò, tuttavia, è forse dovuto al fatto che il dispositivo introduce la parte finale dell'atto, ovvero la chiusa o le sottoscrizioni, e deve rispondere innanzitutto alle suddette domande.

Una seconda possibile struttura tematica è stata evinta, invece, applicando ai dispositivi dei contratti del corpus questa suddivisione delle clausole in tre gruppi, e osservando in tal modo quali strutture tematiche emergessero rispetto al modello. Tutte le clausole riscontrate nel corpus sono state, perciò, classificate in uno dei tre gruppi e da ciò sono scaturite le seguenti strutture tematiche.

**Tabella 1: Strutture tematiche basilari del dispositivo dei contratti in forma pubblica del corpus<sup>105</sup>**

<b>Contratti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>L</b>
Segmenti della struttura tematica	DV	DV	DV+DL	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV
	DL	DV+DL	DV	DL	DL	DL	DL	DL	DV+DF	DL
	DF	DL	S	DV	DV	DF	S	DV	DL	DV
	DL	DF + S	DF	DL	DL	DL	DF	DL	DV	DF + S
	DV		DL	DF	DF	DV	DV+DL	DF	DL	DV
	S		DV	DL	DL	S		DV	DV	DL
	DL		DL	DV	DV	DL		S	DF	
			DV	S	S				S + DL	
				DL	DL					

Per ragioni di praticità, i segmenti sono stati indicati con delle abbreviazioni; "DV" corrisponde alle clausole relative alle dichiarazioni di volontà, "DL" a quelle sulle dichiarazioni da rendere per legge, "DF" a dichiarazioni fiscali e "S" a spese. Oltre a ciò, sono state utilizzate diverse gradazioni di grigio per metterli meglio in evidenza. I segmenti più scuri che si riscontrano nei contratti indicati con le lettere B, C, G e I sono quelli che uniscono due gruppi che in genere sono distinti, come ad esempio le dichiarazioni di volontà e quelle da rendere per legge. Oltre a ciò, in ogni segmento, possono rientrare anche più clausole, ed è per questo che le tabelle risultano più brevi rispetto agli schemi funzionali. La fine di un segmento coincide con la fine

<sup>105</sup> Essendo questa una rappresentazione esemplificativa per descrivere il processo che ha portato all'elaborazione del modello di struttura tematica finale, nella seguente figura sono rappresentati solo i dispositivi degli atti pubblici. Con il modello finale, invece, saranno presentati tutti gli atti del corpus, scritture private e modelli da formulario compresi.

di una o di un gruppo di clausole rientranti in uno dei quattro tipi individuati ("DV", "DL", "DF" o "S").

Per avere un esempio concreto di tutto ciò, si possono confrontare lo schema funzionale e la struttura tematica del contratto B:

**Tabella 2: Schema funzionale e struttura tematica a confronto; contratto B**

**Schema funzionale<sup>106</sup>**

**Struttura tematica**

<u>Funzioni</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	
			Precis. oggetto	
	Prezzo + Dich. Decreto Bersani + Quietanza + Ipoteca legale	Prezzo + Dich. Decreto Bersani + Quietanza + Ipoteca legale	Prezzo + Dich. Decreto Bersani + Quietanza + Ipoteca legale	
			Effetti	
	Garanzie + Provenien.	Garanzie + Provenien.	Garanzie + Provenien.	
	Urbanistica	Urbanistica	Urbanistica	
	Dich. fiscali + Spese		Dich. fiscali + Spese	Dich. fiscali + Spese

DV
DV + DL
DL
DF + S

Nel primo segmento della struttura tematica rientrano le clausole che sono veicolo delle dichiarazioni di volontà delle parti, vale a dire quelle da "consenso e oggetto" fino a "effetti". Nel secondo segmento della struttura tematica rientra, invece, la quinta clausola dello schema funzionale che racchiude sia delle indicazioni veicolanti soprattutto la volontà delle parti, ovvero le garanzie, sia un'altra che rientra piuttosto nelle dichiarazioni da rendere per legge, ovvero l'indicazione della provenienza dell'immobile. Il penultimo segmento della struttura tematica, infine, contiene delle dichiarazioni da rendere per legge, ovvero quelle urbanistiche, mentre l'ultimo segmento coincide con l'ultima clausola dello schema funzionale che racchiude le dichiarazioni fiscali e sulle spese.

Come si può notare, dunque, i segmenti della struttura tematica finiscono e iniziano laddove finisce e inizia un gruppo di clausole di uno dei quattro tipi. Per tale ragione, il numero di

<sup>106</sup> Nello schema qui esposto si sono utilizzate delle abbreviazioni per ragioni di spazio. Per meglio comprenderlo, si rinvia allo schema funzionale esposto all'allegato 1.

clausole rientranti in ogni segmento è variabile. Nel contratto B, ad esempio, il primo segmento della struttura tematica contiene quattro clausole, mentre altri ne contengono solamente una. Il contratto B, inoltre, è quello che rispecchia maggiormente la struttura tematica riscontrata nel modello che, utilizzando gli schemi appena esposti, si presenterebbe così:

**Tabella 2.1: Struttura tematica basilare del dispositivo secondo Genghini (2009: 332)**

DV
DL
DF + S

Dalla tabella 1, invece, si può osservare che gli altri contratti del corpus presentano una struttura tematica più segmentata e ciò rispecchia quanto già emerso dall'analisi degli schemi funzionali. Ciò non toglie che, nelle le strutture tematiche sopra esposte, si possano individuare delle costanti. È evidenziabile, innanzitutto, che le dichiarazioni di volontà rappresentano sempre il primo segmento della struttura tematica, seppur in un contratto siano racchiuse in una sequenza mista (contratto C). Ciò è dovuto alla logica di esposizione dei contenuti, che fa sì che le clausole su causa e oggetto e altre dichiarazioni di volontà, quali le precisazioni dell'oggetto o le garanzie, siano poste all'inizio del dispositivo. Seguono poi, tranne in tre contratti (B, C e D), le dichiarazioni da rendere per legge, riflettendo così la sequenza indicata nel primo modello di struttura tematica che risponde alle domande "cosa" e "come"<sup>107</sup>.

Da qui si succede una sequenza irregolare di segmenti, dove le dichiarazioni di volontà si alternano a quelle di legge. All'interno di questa alternanza si inseriscono le clausole sulle dichiarazioni fiscali e le spese che solo in alcuni contratti sono unite in un unico segmento. Non sempre, inoltre, tali clausole sono poste alla fine della struttura tematica come suggerito da Genghini (2009: 332). Nei contratti del corpus, inoltre, mentre le dichiarazioni fiscali si riscontrano anche all'inizio o nel mezzo della struttura tematica, la clausola sulle spese è collocata verso la fine in diversi esemplari.

Maggiore regolarità si è ottenuta osservando tali strutture tematiche da un'altra angolatura. Anziché suddividere le clausole in tre gruppi, dunque, si è provato a ripartirle solamente in dichiarazioni di volontà e dichiarazioni da rendere per legge, facendo rientrare in queste ultime le dichiarazioni fiscali e le spese. In tal modo, sono emerse delle strutture tematiche più

<sup>107</sup> Cfr. Marmocchi (2006: 35) che sottolinea come delle domande basilari, quali "chi", "che cosa", "perché", "dove", "quando", "in che modo", "con quali mezzi", potrebbero rappresentare delle linee guida per dare un ordine all'atto pubblico.

semplificate ma anche più regolari (sempre in riferimento ai contratti del corpus), come dimostrano la figura 6 e la tabella 3.

La struttura tematica basilare di riferimento corrisponderebbe in tal caso ad una sequenza in due fasi che rispecchia quella che sarà osservata per i contratti tedeschi, dove nella prima sono raggruppate le disposizioni relative all'accordo intercorso tra le parti, mentre nella seconda le disposizioni che devono per legge completarlo. Di contratto in contratto, poi, tale sequenza subirà delle variazioni in base al negozio in questione e all'ordine con il quale le clausole che lo regolano sono state raggruppate nel corpo del contratto, come è possibile osservare nella tabella 3.

**Figura 6: Struttura tematica basilare del dispositivo**

Indicazione elementi essenziali del negozio (dichiarazioni di volontà)

↓

Indicazione elementi più tecnici e formali del negozio (dichiarazioni da rendere per legge)

**Tabella 3: Strutture tematiche basilari del dispositivo dei contratti in forma pubblica del corpus**

Contratti	A	B	C	D	E	F	G	H	I	L
Segmenti della struttura tematica	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV
	DL	DV+DL	DL	DL	DL	DL	DL	DL	DL	DL
		DL	DV	DV	DV		DV+DL	DV	DV	DV
			DL	DL	DL			DL	DL	DL
			DV	DV	DV			DV	DV	
				DL	DL			DL	DL	

**Tabella 4: Strutture tematiche basilari del dispositivo dei contratti in forma di scrittura privata del corpus**

Contratti	A	B	C	D	E
Segmenti della struttura tematica	DV	DV	DV	DV	DV
	DL	DL	DL	DL	DL
	DV	DV	DV	DV	DV
				DL	DL
					DV
					DL

**Tabella 5: Strutture tematiche basilari del dispositivo dei modelli da formulario del corpus**

Contratti	1 (GEN)	2 (PET)	3 (AL)
Segmenti della struttura tematica	DV	DV	DV
	DL	DL	DV+DL
		DV	DL
		DL	



Visti attraverso questa terza opzione di struttura tematica, i contratti del corpus presentano maggiore vicinanza. Tra questi, infatti, la maggioranza presenta la sola alternanza delle dichiarazioni di volontà e quelle da rendere per legge e tra alcuni si rileva lo stesso numero di sequenze. Sia nelle scritture private che nei modelli, inoltre, non sono presenti sequenze miste, indicate negli atti pubblici, ad esempio, con "DV+DL".

Per ricavare queste strutture tematiche si sono classificate le clausole in base alle considerazioni sopra fatte sulla base del modello di Genghini (2009: 332). Le clausole non presenti in questo modello, invece, sono state classificate valutando se rientrassero nelle dichiarazioni di volontà o in quelle da rendere per legge. A titolo di esempio, le clausole sul condominio o relative a patti speciali sono state fatte rientrare tra le dichiarazioni di volontà, poiché rispecchiano un aspetto che le parti intendono regolarizzare o assumere (si pensi agli obblighi di condominio) con l'atto.

Il vantaggio di una tale struttura tematica sembra essere quello di mettere in rilievo i due tipi di dichiarazione che sono centrali per il genere testuale qui in esame, nonché le sue due funzioni primarie. Da un lato ci sono, infatti, le dichiarazioni di volontà, per le quali prevale la componente obbligatoria, e dall'altro le dichiarazioni di legge, per le quali prevale la componente dichiarativa. Oltre a ciò, questa struttura mette in rilievo il rapporto di reciproca interdipendenza tra le due funzioni primarie, poiché, all'interno delle singole strutture, i due tipi di segmenti sono sempre in numero pari e si alternano continuamente.

Da tali strutture emerge, inoltre, anche la base linguistica fondamentale del contratto di compravendita immobiliare, vale a dire il fatto che si tratti di un enunciato di tipo dichiarativo-costitutivo. Questo si evince constatando che ogni segmento è, tanto dal punto linguistico che giuridico, una dichiarazione che porta all'instaurarsi di nuove realtà giuridiche.

L'alternanza tra i due tipi di dichiarazioni sembra essere improntata sulle due domande "cosa" e "come" e in questo è forse evidenziabile l'ordine fondamentale su cui è impostato il discorso nel dispositivo del genere testuale qui in esame.

Lo svantaggio di questa struttura tematica, invece, potrebbe essere quello di non far emergere la natura delle clausole che rientrano nei singoli segmenti e nemmeno l'alternanza delle funzioni. Nella possibilità di affiancare a tale struttura lo schema funzionale, tuttavia, si potrebbe trovare una soluzione a questo svantaggio.

Questa terza possibile struttura tematica, infine, sembra essere quella che meglio fa emergere la struttura tematica basilare del dispositivo. Ciò avviene poiché non sono messe in evidenza tutte le singole clausole che compongono tale parte del contratto, ma la modalità basilare con

la quale il tema, vale a dire l'accordo di compravendita, si sviluppa in essa. Nel dispositivo, dunque, il tema si sviluppa rispondendo alla domanda "cosa" tramite le dichiarazioni di volontà e specificandola tramite il "come" nelle dichiarazioni da rendere per legge. La struttura tematica fondamentale sembra dunque essere una struttura binaria, vale a dire di alternanza e interdipendenza tra dichiarazioni di volontà e da rendere per legge, o tra la domanda "cosa" e "come".

Una modalità di sviluppo del contenuto che si attagli al genere del contratto di compravendita immobiliare e, in particolare al suo dispositivo, perciò, potrebbe essere individuata in una modalità che qui si è deciso di chiamare "binaria" e "specificativa", poiché tramite l'alternanza delle due domande fondamentali, il tema viene sviluppato e specificato.

Occorre precisare, però, che la ripartizione delle clausole in dichiarazioni di volontà e dichiarazioni da rendere per legge non è risultata sempre semplice. Innanzitutto, le clausole hanno sempre lo status di dichiarazioni implicite o esplicite delle parti (cfr. Marmocchi 2006: 26) e questo potrebbe far pensare che si tratti sempre di dichiarazioni di volontà. Anche le dichiarazioni da rendere per legge, infatti, sono fondate nel prefisso performativo il cui soggetto enunciante sono le parti. In seguito a tale prefisso, perciò, le parti diventano il soggetto implicito o esplicito di tutte le dichiarazioni dell'atto, indipendentemente dalla loro natura (cfr. Marmocchi 2006: 25). A ciò si aggiunge che alcune clausole rientranti nelle dichiarazioni da rendere per legge devono per obbligo essere formulate come delle dichiarazioni delle parti e non come un'attestazione del notaio (come già sottolineato più sopra). Tra queste si annoverano, ad esempio, le dichiarazioni sul regime patrimoniale (cfr. Genhini: 2009: 346), quelle relative ad urbanistica ed edilizia (cfr. Marmocchi 2006: 26 e Buonerba, Zappone 2014 (2): 13), oppure la dichiarazione di conformità oggettiva dei dati catastali che deve essere resa dagli intestatari dell'immobile negoziato (cfr. Buonerba, Zappone 2014 (1): 36).

Talvolta, inoltre, a una persona che non è specializzata in ambito notarile, alcune clausole potrebbero apparire sia come dichiarazioni di volontà che come dichiarazioni da rendere per legge. Si pensi, ad esempio, alle dichiarazioni fiscali che, da un lato, esprimono la volontà delle parti di definire ed accettare determinate imposizioni fiscali, mentre dall'altro rappresentano una dichiarazione di cui l'atto deve essere provvisto per legge. Lo stesso vale per le clausole sulla certificazione energetica. In tal caso, vige, ai sensi dell'art. 6, comma 3, parte prima del d.lgs. 192/2005, il cosiddetto obbligo di consegna e di informativa, in base al quale la parte acquirente o il conduttore devono dichiarare in atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, riguardo all'attestazione della prestazione

energetica degli edifici (Buonerba, Zappone 2014 (1): 7-20). Si tratta, perciò, di una dichiarazione da rendere per legge ma che essendo formulata come attestazione di una delle parti, potrebbe apparire come mera dichiarazione di volontà, grazie alla quale la parte acquirente attesta la consegna della suddetta documentazione al fine di assicurare la parte venditrice da qualsiasi contestazione in merito.

Oltre a ciò, le clausole considerate in quanto dichiarazioni di volontà sono anche delle dichiarazioni di cui l'atto deve essere provvisto e, dunque, da rendere per legge. Ciò che le distingue dalle dichiarazioni da rendere per legge, e che è servito in questa sede per elaborare le strutture tematiche più sopra, è il fatto di implicare la partecipazione attiva delle parti. Sono queste ultime, infatti, a stabilire il contenuto essenziale di queste dichiarazioni, accordandosi, ad esempio, sulle caratteristiche dell'immobile al momento della vendita, sul suo prezzo e le garanzie ad esso connesso. In tal modo, le parti esprimono la volontà di far assumere alle loro dichiarazioni efficacia giuridica. Nelle dichiarazioni da rendere per legge, invece, gli effetti si producono per effetto di quest'ultima e non necessariamente per volontà delle parti. Anche il contenuto di tale dichiarazioni, inoltre, è fissato dalla legge ed implica solo in parte la partecipazione attiva delle parti (ad esempio qualora potessero scegliere tra diverse imposizioni fiscali). Per tali ragioni, questa distinzione si potrebbe riassumere affermando che le dichiarazioni di volontà esprimono il contenuto essenziale dell'accordo delle parti (il "cosa"), mentre le dichiarazioni da rendere per legge ne definiscono dei particolari previsti dalla legge (il "come") e l'unione di questi due piani fa sì che l'accordo possa felicemente attuarsi a livello giuridico<sup>108</sup>.

Le strutture tematiche qui elaborate rilevano, allo stesso modo degli schemi funzionali, la variabilità che caratterizza il dispositivo in merito all'ordine e al numero delle clausole, seppur con l'opzione nelle tabelle 3-5 si siano individuati dei tratti basilari che accomunano i contratti del corpus in ordine alla progressione tematica. Forse si può qui azzardare l'ipotesi che maggiore coesione tra diversi contratti di compravendita immobiliare sarebbe possibile strutturando il dispositivo secondo una struttura binaria che preveda un blocco di clausole relative alla volontà delle parti e un altro alle dichiarazioni da rendere per legge. In ogni blocco, però, le clausole dovrebbero essere distinte in base al contenuto trattato, per evitare di creare

---

<sup>108</sup> Non si intende qui semplificare una definizione che certo sarebbe più completa se corredata di relativi studi ed esempi tratti dall'ambito giuridico e notarile, cosa che, però, in questa sede non sarebbe possibile. Ai fini dell'analisi testuale qui svolta, tuttavia, questa distinzione dei tratti essenziali dei due tipi di dichiarazione si rivela molto utile per delineare le componenti macrostrutturali del contratto di compravendita immobiliare e comprendere meglio il suo assetto linguistico-testuale.

dei periodi troppo lunghi (cfr. Sicchiero 2006: 51-52), senza però suddividere le disposizioni di uno stesso tipo in più clausole. A titolo di esempio, si può pensare alle disposizioni sul prezzo e il suo pagamento, sulle garanzie o le dichiarazioni fiscali, che in alcuni contratti del corpus sono suddivise in più clausole. Certamente, in ogni caso, sarà poi il notaio o professionista in questione a valutare se una tale strutturazione si adegui o meno alla trattazione del negozio. Marmocchi (2006: 34-35) propone, invece, di seguire l'ordine del Codice Civile per ordinare l'atto pubblico, dove si distinguono due blocchi di obbligazioni, ovvero quelle del venditore e quelle del compratore. Egli giustifica tale proposta ben sottolineando la natura di "metalinguaggio" dell'atto pubblico:

Questo 'ritornare al codice civile' - come modello giuridico-sistematico e linguistico insieme - non è dettato da semplice opportunità ma da una precisa motivazione. Il linguaggio dell'atto pubblico è una forma tipica di linguaggio applicativo, di adeguamento delle norme al caso concreto. In questo, esso si qualifica come 'metalinguaggio', cioè come linguaggio con cui il notaio parla delle norme. Il linguaggio delle norme diventa così l'oggetto del suo parlare, ciò di cui egli parla, e che chiamiamo linguaggio-oggetto, così distinguendolo dalla natura metalinguistica dell'atto pubblico. I linguisti distinguono tra 'ciò di cui si parla' (le norme) e 'ciò che di esso si dice' (l'atto pubblico). Ma allora questa funzione ancillare del linguaggio applicativo dell'atto pubblico non può che fare costante riferimento - ove possibile - al suo 'oggetto', a partire dal lessico e così risalendo sino all'ordine complessivo del suo discorso. (Marmocchi 2006: 33-34)<sup>109</sup>

#### 5.3.4 CHIUSA

È ora possibile passare alla struttura tematica della terza parte del contratto, ovvero la chiusa per gli atti pubblici e l'autentica di firme per le scritture private. Quest'ultima come si è detto, rappresenta in realtà un atto a sé; tuttavia, per completezza e poiché è inserita in ogni scrittura privata del corpus, si è deciso di analizzare anche questa parte.

Similmente al protocollo, la chiusa è costituita da uno o più periodi con una struttura logico-sequenziale. Come già visto nel capitolo 5.1, sono possibili due tipi di chiusa, ovvero quella analitica che contiene sia le indicazioni da rendere per legge, sia quelle presenti per prassi in questa parte del contratto, e quella sintetica che contiene solo le prime.

Le informazioni della chiusa analitica, che è anche quella che si riscontra in tutti i contratti del corpus, potrebbero essere suddivise in tre segmenti, come avvenuto per il protocollo, ottenendo così la seguente struttura tematica:

---

<sup>109</sup> Riguardo a questo tema, si possono citare anche le parole di Krefeld (1985: 29): "Die Gesetze bilden ein [...] strukturiertes, zum Teil hierarchisch aufgebautes System, der langue vergleichbar. Eine Änderung des Eigentumsbegriffes etwa würde so ziemlich alle zivilrechtlichen Bestimmungen mitbetreffen. Die Anwendung der Gesetze, Aktualisierung und Relativierung des Systems, entspricht der parole, die wie jene durch einen 'usus' geregelt ist [...]".

### **Figura 7: Struttura tematica basilare della chiusa analitica**

Conferma da parte del notaio di aver ricevuto e letto l'atto alle parti e menzione della scritturazione

↓

Conferma della conformità dell'atto alla volontà delle parti

↓

Indicazione di aspetti formali dell'atto che possono essere fissati solo una volta che esso si conclude (ampiezza, ora di sottoscrizione)

Dalla figura 7 si può notare che questa parte del contratto si sviluppa in maniera logica, poiché sono espresse delle azioni nell'ordine con il quale possono essere eseguite. Prima il notaio deve redigere e leggere l'atto, poi le parti lo possono confermare e sottoscrivere e, una volta che ciò è avvenuto, si possono fissare l'ora di sottoscrizione e l'ampiezza dell'atto.

Ciononostante, può avvenire che l'ordine delle informazioni della chiusa presenti lievi variazioni, come avviene in due contratti del corpus, dove l'ampiezza dell'atto è indicata prima della conferma delle parti, mentre l'ora di sottoscrizione rimane collocata alla fine. La sequenza logica della chiusa, tuttavia, resta inalterata anche in questi contratti, poiché prima il notaio conferma di avere redatto e letto l'atto e poi le parti lo approvano e sottoscrivono.

A livello della chiusa, dunque, si può dedurre che variazioni siano possibili rispetto all'ordine delle informazioni del terzo segmento, mentre per i primi due tale ordine debba rimanere invariato per ragioni di sequenzialità logica. In particolare, l'ampiezza dell'atto, infatti, è un'informazione che il notaio può dedurre già quando redige la chiusa e constata quante pagine occuperà l'atto complessivamente.

Nella chiusa analitica il notaio e le parti hanno un ruolo attivo, consistente nelle rispettive conferme, e si fa riferimento all'atto sia in quanto supporto testuale, sia in quanto negozio. Ciò si evince soprattutto dal segmento in cui le parti dichiarano di approvarlo e sottoscriverlo, esprimendo così la loro volontà di concludere il negozio. Nella chiusa sintetica, invece, l'attenzione rimane focalizzata sull'atto in quanto supporto testuale e le parti sono coinvolte solo in maniera indiretta, poiché si indica l'ora in cui esso è sottoscritto, esprimendo così indirettamente la loro approvazione<sup>110</sup>.

La struttura tematica della chiusa sintetica è anch'essa logico-sequenziale e può essere rappresentata con la seguente struttura tematica:

---

<sup>110</sup> Si fa riferimento qui all'esempio di chiusa sintetica presente nel capitolo 5.1, tratto dal manuale notarile di Genghini (2009: 196), poiché i contratti del corpus presentano tutti una chiusa provvista anche delle indicazioni inserite per prassi.

### **Figura 7.1: Struttura tematica basilare della chiusa sintetica**

Conferma da parte del notaio di aver letto l'atto alle parti e menzione della scritturazione

↓

Indicazione dell'ampiezza dell'atto e dell'ora di sottoscrizione

I contratti del corpus non presentano, però, quest' ultimo tipo di chiusa e per alcuni essa è a metà via tra analitica e sintetica. Forse, ciò è dovuto all'influenza della tradizione notarile, che fa sì che nella prassi si sia stabilita una modalità più esaustiva di formulare la chiusa. Per legge, infatti, sono indispensabili solo le menzioni della chiusa sintetica e per questo già quest'ultima sarebbe sufficiente a suggellare l'atto.

A differenza del protocollo e del dispositivo, la chiusa è focalizzata soprattutto sul rituale della stipula dell'atto pubblico. La domanda basilare alla quale risponde questa parte del contratto corrisponde, dunque, a "come". Mentre nel dispositivo tale domanda era riferita alle dichiarazioni da rendere per legge che regolano il negozio di compravendita, nella chiusa il "come" si riferisce alle fasi rituali che portano alla conclusione dell'atto. Due tra queste, vale a dire l'indicazione della lettura e della modalità di scritturazione dell'atto, nonché della sua ampiezza e dell'ora di sottoscrizione, spettano al notaio, mentre la conferma e la sottoscrizione alle parti. Quest'ultima fase è anche quella che pone l'accento sul carattere obbligativo del contratto di compravendita immobiliare.

Ciò che emerge con meno evidenza dalla struttura tematica della chiusa è forse l'interazione tra le due funzioni primarie, come d'altronde avviene anche in quella del protocollo e del contratto nel suo insieme. Il dispositivo, al contrario, sembra essere l'unica parte nella quale tale interazione emerge anche a livello della struttura tematica.

Per concludere, si può ritornare brevemente sulla modalità di sviluppo del contenuto qui formulata per il contratto di compravendita immobiliare. Come osservato all'inizio di questo capitolo, infatti, al contratto di compravendita immobiliare non corrisponde una delle quattro modalità di sviluppo del contenuto individuate da Brinker, a causa dell'autonomia delle sue parti costitutive. Per questo, si è cercato in questa sede di formulare una modalità alternativa. Quest'ultima corrisponderebbe ad una struttura che qui si è definita come "binaria" e "specificativa", poiché caratterizzata dall'alternarsi delle domande basilari "cosa" e "come" per sviluppare il contenuto dell'atto di compravendita immobiliare. Queste due domande rispecchiano, inoltre, anche le funzioni primarie di questo atto da un punto di vista linguistico,

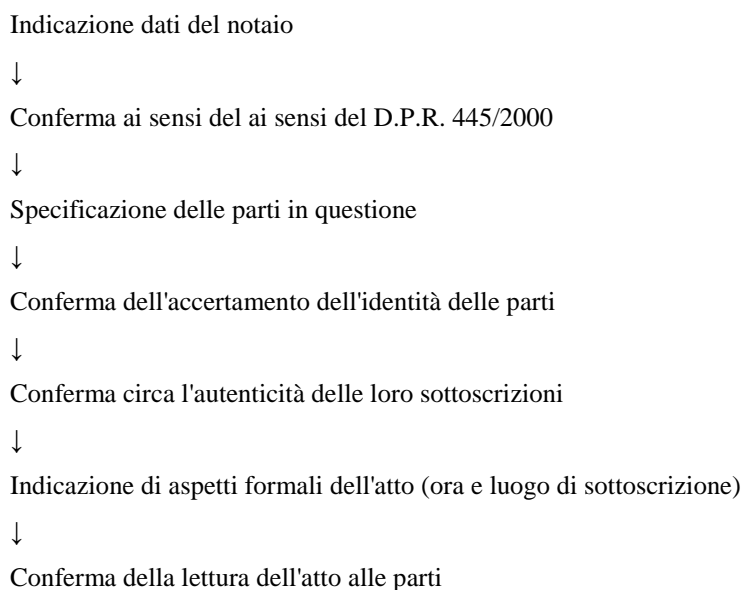
dato che esso è una dichiarazione ('cosa') a carattere obbligativo ('come') o, in altri termini, un atto obbligativo ('cosa') che si attua grazie al suo carattere dichiarativo-costitutivo ('come').

### 5.3.5 AUTENTICA DI FIRME

L'autentica di firme, come già detto, ha una funzione diversa da quella del genere testuale del contratto di compravendita immobiliare. Le domande alle quali risponde sono principalmente "chi" e "cosa", ossia "chi" emette" quale attestazione ("cosa") rispetto a "chi". A differenza dell'equivalente parte delle scritture private austriache, ovvero il "Beglaubigungsvermerk", l'autentica italiana presenta anche delle indicazioni sul "come", poiché il notaio attesta la veridicità delle sottoscrizioni confermando, ad esempio, di aver ammonito le parti ai sensi di una determinata legge e di essersi accertato della loro identità.

Le macro-sequenze dell'autentica, perciò, potrebbero essere così rappresentate:

#### Figura 8: Struttura tematica basilare dell'autentica di firme



Come si è osservato nel capitolo 5.1, questo schema rispecchia un esempio di autentica tratto dal corpus. L'ordine qui indicato, tuttavia, presenta lievi variazioni tra le scritture private di quest'ultimo. Ciononostante, l'autentica delle scritture private è strutturata, similmente alla chiusa degli atti pubblici, secondo una logica sequenziale, poiché inizialmente è indicato il notaio autenticante, in seguito le parti coinvolte e, infine, il luogo e l'ora di emissione dell'atto. La variazione delle sequenze riguarda, perciò, soprattutto le ulteriori informazioni di cui è provvista.

### 5.3.6 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Dagli schemi funzionali e le strutture tematiche elaborati tanto per gli atti pubblici che per le scritture private emergono due diverse modalità di interazione tra la funzione sociale del contratto di compravendita immobiliare e il suo assetto testuale.

Dagli schemi funzionali si sono potuti evincere l'alternanza delle funzioni da un punto di vista linguistico e giuridico, nonché alcuni momenti focali per la compravendita corrispondenti a determinati segmenti a carattere obbligativo.

Dalle strutture tematiche è emersa la sequenza logica che caratterizza il protocollo e la chiusa per gli atti pubblici e la parte di apertura per le scritture private, e che rispecchia i passi fondamentali per la stipula del negozio di compravendita. Rispetto al dispositivo, invece, la terza opzione di struttura tematica elaborata ha evidenziato i due tipi di dichiarazioni fondamentali da un punto di vista giuridico per l'atto qui in esame, nonché il loro continuo alternarsi. Tale approccio ha permesso altresì di formulare una modalità di sviluppo dei contenuti alternativa che si adattasse al genere testuale qui in esame e che è stata definita "binaria", poiché vede l'alternanza delle domande "cosa" e "come", ovvero dei due tipi di dichiarazione (da un punto di vista giuridico) su cui si sviluppa il discorso. Implicitamente, tale modalità di sviluppo dei contenuti è indizio, inoltre, delle due funzioni principali del contratto di compravendita immobiliare da un punto di vista linguistico, vale a dire dichiarativa e obbligatoria, e, conseguentemente, del fatto che esso sia un atto dichiarativo a carattere obbligativo.

Si può per questo affermare che entrambi i piani da un punto di vista linguistico-testuale, qui analizzati, riflettano e supportino la realizzazione della funzione giuridica e sociale del contratto.

Non per ultimo, appare opportuno evidenziare un ulteriore fattore di interazione tra i piani testuale e giuridico che si evidenzia in parte a livello paratestuale e, in parte, a livello testuale. Si tratta dell'intitolazione e delle sottoscrizioni per il primo e del prefisso performativo per il secondo. In questi tre momenti si presentano il negozio in questione e l'obbligazione sulla quale si fonda (l'accordo delle parti), e infine lo si suggella con le sottoscrizioni delle parti. Già solo l'intitolazione e le sottoscrizioni potrebbero indiziare l'avvenuta stipula, tuttavia il prefisso performativo fonda l'obbligazione fondamentale (ed anche i soggetti che possono attuarla), grazie alla quale anche il resto del testo acquista efficacia performativa sia da un punto di vista linguistico che giuridico. Questi tre elementi, perciò, sembrano essere, prima ancora dei piani funzionale e tematico, l'indizio primario della funzione sociale e giuridica del testo in questione.



#### **5.4 IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN GERMANIA: MACROSTRUTTURA GIURIDICA**

Quanto è stato fatto per i contratti dell'ordinamento giuridico italiano sarà ora applicato per quelli del corpus tedesco. Si partirà con esporre la macrostruttura del contratto di compravendita immobiliare da un punto di vista giuridico, per poi passare alla sua segmentazione da un punto di vista linguistico, facendo riferimento ai piani funzionale e tematico. Anche in questo caso, si osserveranno i contratti distinguendo le tre parti di cui si costituiscono, vale a dire l'"Urkundseingang", il corpo del contratto e lo "Schlussvermerk". Questa terminologia è stata evinta dal manuale notarile "Würzburger Notarhandbuch" (2012: 43, 53 e 428) in cui si distingue la parte iniziale dell'atto indicandola con "Urkundseingang" o "Eingang der Urkunde", e la parte finale dello stesso, indicandola con "Schlussvermerk". Queste ultime sono, come per i contratti italiani, le parti fisse dell'atto notarile. Per la parte variabile, ovvero il dispositivo del contratto, non è stato trovato un termine unico nei manuali e formulari notarili consultati, e per questo si è scelto di indicarla con "corpo del contratto". Con tale denominazione, inoltre, si è cercato di far emergere il fatto che questa parte rappresenti il fulcro delle dichiarazioni contrattuali.

Prima di passare alle fonti giuridiche di riferimento per l'assetto macrostrutturale del genere testuale qui esaminato, appare opportuno evidenziare tre aspetti giuridici che su di esso si riflettono. Questi aspetti, cioè, incidono sulla qualità e il tipo di clausole presenti nel contratto di compravendita immobiliare in Germania e rappresentano dei fattori di differenziazione dai contratti italiani.

In primo luogo, si tratta di come sono regolate la disciplina del contratto in generale e della vendita in particolare nel codice civile tedesco, il "Bürgerliches Gesetzbuch" (nel prosieguo: BGB). A differenza del codice civile italiano, nel quale la disciplina del contratto è inserita nella parte sulle obbligazioni (codice civile, libro quarto: delle obbligazioni), nel BGB essa trova posto nella parte sui negozi giuridici (BGB, Buch 1, Abschnitt 3). Le norme basilari per la conclusione di un contratto (§ 145 ss. BGB), perciò, si inseriscono nella disciplina più generale dei negozi giuridici, che manca nel codice civile italiano. Rispetto a quest'ultimo, tuttavia, la trattazione della disciplina del contratto in generale è meno ampia e ciò si spiega nel fatto che il codice civile italiano include nella parte sui contratti in generale anche le norme sulle obbligazioni, presenti nel BGB in un altro libro, ovvero il "Buch 2" (cfr. Kindler 2008: 137).

Come si è visto in precedenza, la nozione di "negozio giuridico", nel quale si inserisce la trattazione della disciplina del contratto nel BGB, si basa sul concetto di dichiarazione di

volontà. Non a caso, perciò, in questa parte del BGB è regolato anche tale concetto, ovvero quello della "Willenserklärung" (§ 116 ss. BGB). Nel BGB, dunque, è posto maggiormente in rilievo il fatto che il contratto sia una dichiarazione di volontà tesa a produrre degli effetti giuridici. Una diretta conseguenza di ciò è osservabile nelle strutture funzionale e tematica esposte nel capitolo successivo. Nei contratti di compravendita immobiliare tedeschi ci sono molte più clausole contenenti delle richieste delle parti formulate in maniera esplicita, rivolte ad esempio al notaio o, più in generale, ai funzionari del Grundbuch ai fini della trascrizione tavolare. Nella struttura funzionale, questo comporta più clausole di tipo appellativo nei contratti tedeschi che in quelli italiani. Nella struttura tematica, invece, ciò si evidenzia nel maggior numero di clausole che rientrano nelle dichiarazioni di volontà, anziché in quelle di legge (rispetto a questi concetti, si rinvia alla parte sulla struttura tematica dei contratti italiani al sotto-capitolo 5.3), poiché si tratta di dichiarazioni i cui effetti sono condizionati dalla volontà delle parti e non si producono automaticamente per effetto della legge.

Ciò che manca nel codice civile tedesco, rispetto a quello italiano, tuttavia, è una definizione generale dei concetti di contratto e di vendita, la quale deve essere dedotta a partire dalla sopracitata parte sui negozi giuridici, nonché in quella sulle obbligazioni nel libro 2 (BGB, Buch 2; in particolare nell'"Abschnitt 3", relativo alle obbligazioni nascenti da contratto o nell'"Abschnitt 8" relativo alle singole obbligazioni, come ad esempio la vendita<sup>111</sup>).

In secondo luogo, vi sono altri due aspetti particolari che differenziano il contratto di compravendita immobiliare in Italia e Germania.

Mentre in Italia il contratto di compravendita immobiliare può essere stipulato sia come atto pubblico, che come scrittura privata (art. 1350 c.c.), in Germania esso necessita della forma pubblica (§ 311b BGB). Per tale ragione, nel corpus dei contratti tedeschi non sono presenti scritture private. In Italia, inoltre, l'accordo delle parti validamente espresso tramite il contratto ha effetto sia traslativo, ossia di trasferimento del diritto di proprietà, sia costitutivo, ossia di costituzione di nuovi stati di cose giuridicamente rilevanti, come ad esempio lo status di proprietario in capo all'acquirente. In Germania, invece, solo la trascrizione della "Auflassung" nel Grundbuch, ovvero il registro immobiliare tedesco<sup>112</sup>, ha effetto traslativo-costitutivo. La "Auflassung" è una dichiarazione delle parti con la quale esse esprimono il loro consenso al trasferimento della proprietà del bene immobile. Tale dichiarazione rappresenta la condizione necessaria per la trascrizione del trasferimento di proprietà nel Grundbuch.

---

<sup>111</sup> Da qui si può osservare che, come nel codice civile italiano, le norme sulla vendita sono presenti anche nel BGB nella parte sulle obbligazioni.

<sup>112</sup> Le caratteristiche dei registri immobiliari di Italia, Germania e Austria sono esposte in un'apposita tabella del capitolo 5.7.

In linea teorica, il contratto di compravendita immobiliare e tale dichiarazione potrebbero essere realizzati con due atti distinti. Questo potrebbe avvenire qualora si condizionasse il rilascio della "Auflassung" all'avverarsi di determinate prestazioni, ad esempio il pagamento del prezzo da parte dell'acquirente e la liberazione dell'immobile da eventuali oneri da parte del venditore. Per praticità in termini di costi e tempi, tuttavia, la "Auflassung" è più spesso inserita nel contratto di compravendita, formando così un unico atto. Tranne in un contratto del corpus, dove tale dichiarazione è riportata come allegato dell'atto di compravendita, negli altri contratti tale dichiarazione rappresenta una delle clausole del dispositivo. Spesso, inoltre, ad essa è affiancata un'altra dichiarazione relativa alla cosiddetta "Auflassungs- o Eigentumsvormerkung". Si tratta della trascrizione a titolo provvisorio del trasferimento del diritto di proprietà, che potrà diventare definitiva una volta che si sono avverate le diverse prestazioni pattuite per la compravendita, prima tra tutte il pagamento del prezzo da parte dell'acquirente.

Nella struttura funzionale, ciò comporta la presenza di clausole inesistenti nel contratto di compravendita in Italia e, a livello microstrutturale, l'utilizzo di verbi esprimenti l'accordo delle parti soprattutto a livello delle clausole sulla "Auflassung" anziché già all'inizio dell'atto.

A tal riguardo, si inserisce anche il terzo punto che qui si intende sottolineare e rispetto al quale gli ordinamenti di Italia e Germania si differenziano, vale a dire il cosiddetto principio di separazione e astrazione, il "'Trennungs- und Abstraktionsprinzip". Tale principio prevede, nell'ambito della vendita di un bene, la separazione del negozio obbligatorio e causale, ossia il "Verpflichtungsgeschäft" (§ 433 BGB), dal negozio dispositivo o reale, ossia il "Verfügungsgeschäft" (§ 929 BGB)<sup>113</sup>. Il negozio obbligatorio consiste nel contratto di compravendita e comporta solamente l'obbligo del venditore di consegnare e trasferire la proprietà del bene all'acquirente, e quello dell'acquirente di pagarne il prezzo. Il negozio dispositivo, invece, consiste nella reale consegna e nel reale trasferimento della proprietà del bene all'acquirente. Il trasferimento della proprietà, inoltre, deve essere basato, oltre che sul negozio obbligatorio, anche sull'accordo delle parti in merito.

Gli effetti reali, perciò, si producono solo una volta che le obbligazioni del "Verpflichtungsgeschäft" sono state attuate, tramite gli atti dispositivi della consegna del bene

---

<sup>113</sup> In questo contesto, si parla anche di "schuldrechtliche Verträge", ovvero contratti con effetti obbligatori e "dingliche Verträge", ovvero contratti con effetti reali. I primi sono regolati nel libro II del BGB relativo alle obbligazioni, "Recht der Schuldverhältnisse", e i secondi nel libro III del BGB relativo al diritto delle cose (che comprende il diritto della proprietà e degli altri diritti reali), ovvero il "Sachenrecht".

e del trasferimento della proprietà da parte del venditore, nonché del pagamento del prezzo da parte dell'acquirente.

In una compravendita, perciò, hanno luogo due negozi distinti, l'uno con effetti obbligatori e l'altro con effetti reali, e la validità o invalidità dell'uno è da considerare distintamente dalla validità o invalidità dell'altro (cfr. Rohlfig 2005: 180).

In una compravendita di beni immobili, il negozio dispositivo si realizza tramite l'accordo delle parti rispetto al trasferimento della proprietà (o alla modifica giuridica che si vuole apportare al bene), vale a dire la "Auflassung", e la trascrizione del passaggio di proprietà<sup>114</sup> (o della modifica giuridica che si vuole apportare al bene) nel Grundbuch (§ 873 BGB e § 925 BGB). Per tale ragione, come sottolineato in precedenza, il contratto di compravendita immobiliare non produce effetti traslativo-costitutivi ma solo obbligatori.

Come accennato poco fa, da ciò deriva che nei contratti italiani del presente corpus si ponga l'accento sull'accordo già all'inizio dell'atto, poiché esso ha effetti traslativo-costitutivi. Questo avviene, ad esempio, tramite l'intitolazione della prima clausola del dispositivo con "consenso e oggetto". Le clausole iniziali del dispositivo dei contratti di compravendita del corpus tedesco, invece, presentano titoli quali "Kaufgegenstand", "Grundbuchstand" o "Verkauf", poiché in esse si sottolineano solamente il negozio obbligativo e il relativo bene, mentre l'accordo è espresso principalmente nelle clausole (o dichiarazioni annesse all'atto) relative alla "Auflassung" o alla "Auflassungsvormerkung".

Chiariti questi tre punti, sarà ora esposta la macrostruttura basilare di un contratto di compravendita immobiliare in Germania in base ai contenuti giuridici che per legge esso deve presentare. Come già osservato, l'ordinamento di questo Paese prevede per la stipula di tale atto la forma pubblica (§ 311b BGB). Secondo la dottrina, tale criterio è dettato dalla volontà di informare adeguatamente le parti rispetto agli effetti dell'atto, di avere la certezza della prova attraverso l'atto pubblico, nonché la certezza dell'identità personale delle parti, di poter conservare l'atto presso il notaio, e altresì di tutelare le parti da decisioni affrettate, offrendo loro anche maggior sicurezza grazie alla consulenza con il notaio (cfr. § 17 Beurkundungsgesetz

---

<sup>114</sup> Prima della trascrizione del passaggio di proprietà nel Grundbuch, le parti devono adempiere a delle prestazioni reciproche ed inoltre devono prodursi determinate condizioni, come ad esempio l'ottenimento di tutti i permessi necessari alla vendita dell'immobile in questione. Per assicurarsi il diritto alla proprietà, comunque, l'acquirente può accordarsi con il venditore rispetto alla trascrizione nel Grundbuch di una prenotazione tavolare, vale a dire la "Auflassungs- o Eigentumsvormerkung", che verrà poi cancellata via via che si producono le condizioni necessarie per il trasferimento definitivo della proprietà e la sua trascrizione.

e Ockl 2005: 3). Accanto a ciò, l'atto pubblico è garante dell'efficacia giuridica e della correttezza del negozio (cfr. Wiesmann 2018: 137).

Le prime fonti di riferimento rispetto alla struttura di un atto pubblico in Germania sono le leggi e i regolamenti per l'esercizio della professione del notaio, in particolare la *Beurkundungsgesetz* (nel prosieguo: BeurkG) e il *Dienstordnung für Notarinnen und Notare* (nel prosieguo: DONot). In queste norme è possibile evincere alcune delle indicazioni di cui si deve per legge comporre un atto pubblico. Queste riguardano, in particolare, l'obbligo di indicare il notaio e le parti, le dichiarazioni delle parti, nonché la data e il luogo di perfezionamento dell'atto (§ 9 BeurkG), la presenza di informazioni sufficienti a identificare esattamente le parti e l'indicazione delle modalità grazie alle quali il notaio si è accertato della loro identità (§ 10 BeurkG), la sottoscrizione (di propria mano) delle parti e del notaio assieme all'indicazione che quest'ultimo ha letto l'atto alle parti e che le stesse lo hanno approvato e sottoscritto (13 § BeurkG), l'indicazione che il notaio ha adempiuto al suo obbligo di fornire alle parti determinate indicazioni (§§ 18-21 BeurkG) e, infine, il numero di riferimento dell'atto nel registro del notaio e l'anno di riferimento (§ 28, comma 2 DONot) (cfr. Wiesmann 2013 (c): 58). Gli articoli appena riportati rientrano nella parte di apertura e in quella di chiusura del contratto, ovvero rispettivamente nella "Urkundseingang" e nello "Schlussvermerk".

Come avviene anche per i contratti dell'ordinamento giuridico italiano, le parti di apertura e di chiusura del contratto tedesco hanno una struttura che si ripete pressoché invariata di atto in atto e compongono di regola ogni atto notarile<sup>115</sup>.

Da qui si può evincere che, anche nell'ordinamento giuridico tedesco, l'atto di compravendita immobiliare e, in generale un atto notarile, sia suddiviso in tre parti principali, di cui due fisse e una più variabile, ovvero il corpo dell'atto.

All'articolo 9 del BeurkG, poi, si stabilisce che l'atto notarile debba contenere le dichiarazioni delle parti. Nel contratto di compravendita immobiliare, queste ultime trovano posto all'interno del corpo dell'atto e sono suddivise tramite le clausole. Nel presente studio, per evincere quali siano le clausole che di norma compongono il corpo del contratto si è fatto riferimento in particolare ai manuali o formulari notarili *Beck'sches Notarhandbuch* a cura di Heckschen, Herrler e Starke (2015), *Beck'sches Formularbuch bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht* a cura di Hoffmann-Becking e Rawert (2013), *Würzburger Notarhandbuch* a cura di Frenz, Hertel, Limmer e Mayer (2012) e *Formularbuch Vertragsrecht. Verträge, Musterschriftsätze* a cura di Flohr e Schulte-Nölke (2010). Tra questi, da *Würzburger Notarhandbuch*, *Beck'sches*

---

<sup>115</sup> Si noti che, nel presente studio, si utilizzeranno anche le denominazioni "apertura dell'atto" e "chiusura dell'atto" per indicare rispettivamente l'Urkundseingang e lo Schlussvermerk.

*Formularbuch* e *Formularbuch Vertragsrecht* si sono evinti i modelli ai quali far riferimento per esporre le parti fisse del contratto e per il confronto con la segmentazione funzionale degli atti autentici del corpus.

Su queste basi, nella figura sottostante sarà esposta la struttura basilare di un contratto di compravendita immobiliare in Germania.

**Figura 1: Struttura del contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica<sup>116</sup>**

(Cfr. Beck'sches Formularbuch 2013: 545-562, Würzburger Notarhandbuch 2012: 427-438 e Formularbuch Vertragsrecht 2010: 339-350)

Numero e anno di riferimento dell'atto nel registro del notaio tedesco, denominato "Urkundenrolle";

(Intitolazione)

**1. "Urkundseingang", ovvero apertura dell'atto, formata da:**

1.1 Data e luogo;

1.2 Indicazioni sul notaio: nome, cognome, città/sede;

1.3 Indicazione delle generalità dei comparenti a fini identificativi<sup>117</sup>;

1.4 Indicazione di come il notaio si è accertato dell'identità delle parti;

1.5 "Vorbefassungsvermerk", ovvero indicazione rispetto al fatto che il notaio, un suo socio o un collaboratore del suo studio non si siano occupati o non si stiano occupando della questione oggetto dell'atto anche al di fuori della loro funzione notarile;

1.6 Prefisso performativo o introduttivo;

(Intitolazione)

**2. Corpo del contratto formato da:**

2.1 Indicazione dell'oggetto e in particolare dei dati catastali che identificano bene immobile: "Kaufgegenstand"/"Grundbuchstand";

2.2 Indicazione dell'obbligazione a fondamento del contratto: "Schuldrechtliche Verpflichtung zu Kauf und Verkauf";

2.3 Indicazione del prezzo, delle condizioni e scadenze per il suo pagamento: "Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit";

2.4 Indicazione della modalità di finanziamento del prezzo di acquisto con eventuale procura del venditore all'acquirente a tal fine: "Kaufpreisfinanzierung"/"Finanzierungsmitwirkung";

2.5 Indicazioni rispetto al trasferimento del possesso, del godimento e degli oneri: "Besitzübergang";

2.6 Indicazioni e garanzie del venditore rispetto allo stato dell'immobile ed eventuale assunzione da parte dell'acquirente di oneri o altri elementi ad esso connessi: "Beschaffenheit, Rechts- und Sachmängel";

2.7 Dichiarazioni ai fini della trascrizione del passaggio di proprietà: "Grundbuchserklärungen";

---

<sup>116</sup> Nella seguente struttura, la denominazione delle clausole in tedesco è preceduta da una spiegazione del loro contenuto in italiano.

<sup>117</sup> Si osservi che anche per l'atto pubblico tedesco sono da indicare le generalità delle parti realmente presenti al perfezionamento dell'atto e, per tale ragione, si è scelto di utilizzare il termine "comparenti".

- 2.8 Indicazioni rispetto all'esigenza di permessi, autorizzazioni e certificazioni o della presenza di diritti di prelazione connessi all'immobile: "Genehmigungen"/ "Vorkaufsrechte";
- 2.9 Richieste e/o procura al notaio ai fini dell'esecuzione dell'atto: "Vollzugsauftrag"/"Vollzugsmacht";
- 2.10 Menzione delle informazioni che il notaio ha fornito alle parti: "Hinweise des Notars";
- 2.11 Indicazione delle spese e imposte connesse all'atto: "Kosten und Steuern";
- 2.12 Indicazione dei destinatari di copie dell'atto: "Abschriften";

**3. "Schlussvermerk", ovvero chiusura dell'atto, formata da:**

- 3.1 Indicazione del fatto che il notaio abbia letto l'atto alle parti e che queste ultime lo abbiano approvato e sottoscritto di propria mano;
- 3.2 Sottoscrizione delle parti di propria mano ed, eventualmente, di altri comparenti, ad es. testimoni;
- 3.3 Sottoscrizione del notaio di propria mano con indicazione della sua carica.

#### **5.4.1 URKUNDSEINGANG**

L'atto tedesco si apre con il numero di Urkundenrolle, seguito dall'anno di riferimento. L'Urkundenrolle è il registro del notaio tedesco dove egli annota in ordine cronologico gli atti da lui eseguiti e che saranno poi conservati nella Urkundensammlung. Si può dire, perciò, che, a grandi linee, l'Urkundenrolle corrisponda al repertorio e l'Urkundensammlung alla raccolta del notaio nell'ordinamento giuridico italiano<sup>118</sup>. A differenza di quest'ultimo, tuttavia, nel protocollo tedesco è indicato solo il numero di repertorio, e non quello di raccolta, come previsto dal paragrafo 28 DONot.

Dopo questa indicazione è presente in alcuni contratti, tra cui anche nei modelli da formulario presenti nel corpus, l'intitolazione. In altri contratti, invece, essa è integrata nel prefisso performativo o introduttivo in apertura del corpo del contratto (la differenza tra i due tipi di prefisso sarà spiegata più avanti). È questa la ragione per cui nella figura 1 l'intitolazione è indicata tra parentesi. Come avviene per i contratti di compravendita italiani, non sussiste una norma che prescriva la necessità di apporre un'intitolazione al contratto. L'articolo 9 BeurkG prescrive, infatti, la necessità di trasporre per iscritto solo le dichiarazioni e, dunque, la volontà delle parti. Tutti i contratti del corpus, tuttavia, la presentano e ciò è da ricondurre probabilmente, come per i contratti italiani, alla prassi, in base alla quale è d'uso apporla, anche, forse, per rendere facilmente riconoscibile l'atto<sup>119</sup>.

Nel corpus tedesco, l'eterogeneità delle intitolazioni è più grande rispetto a quella riscontrata nei contratti del corpus italiano. Ciò è dovuto al fatto che spesso nel contratto tedesco si

---

<sup>118</sup> Rispetto all'Urkundenrolle, si rinvia al § 8 DONot; rispetto alla Urkundensammlung al § 18 DONot; rispetto ad altri registri che il notaio tedesco deve curare alla seconda parte del DONot ("2. Abschnitt Bücher und Verzeichnisse").

<sup>119</sup> A ciò concorrono probabilmente anche dei fattori storici, ovvero relativi all'evoluzione di questo tipo di atto e delle indicazioni di cui è provvisto, tra cui ad esempio l'intitolazione, nel corso della storia (cfr. Wiesmann 2018: 170-177).

specifica esattamente quale sia l'oggetto di compravendita già nell'intitolazione, rinunciando così all'utilizzo di un'intitolazione più generica (cfr. Heckschen/Herrler/Starke 2015: 1686), come "Kaufvertrag" (contratto di compravendita) o "Grundstückskaufvertrag" (contratto di compravendita immobiliare). Nel caso della compravendita di un'abitazione in condominio, ad esempio, in alcuni contratti del corpus ciò è specificato già nell'intitolazione tramite "Kaufvertrag über Wohnungseigentum" o "Wohnungseigentumskaufvertrag". Talvolta, inoltre, nei contratti è indicata nell'intitolazione anche la presenza della "Auflassung" all'interno del contratto, fornendo allo stesso, ad esempio, il titolo "Grundstückskaufvertrag mit Auflassung". A queste indicazioni segue quella sul luogo e la data di perfezionamento dell'atto ai sensi del paragrafo 9 BeurkG. Sempre sulla base di questo paragrafo, poi, sono forniti i dati riguardanti il notaio e quelli delle parti presenti alla stipula del contratto, vale a dire i comparenti. La necessità di identificare questi ultimi con precisione nell'atto è stabilita da più norme, vale a dire nel paragrafo 10 del BeurkG, nel paragrafo 26 del DONot, nonché nella legge antiriciclaggio tedesca (Geldwäschegesetz, nel prosieguo: GwG) e in particolare nei suoi paragrafi 2 (comma 1, punto 10) e 11. In base al paragrafo 10 del BeurkG, inoltre, il notaio ha l'obbligo di indicare come si è accertato dell'identità delle parti, oppure se le conosce già poiché si è accertato della loro identità in un atto precedente. La legge GwG stabilisce anche tramite quali documenti sia possibile questo accertamento, ovvero, ad esempio, tramite un documento di identità o il passaporto. Per tale ragione, subito dopo le generalità delle parti, il notaio indica il documento che gli è servito per l'accertamento della loro identità, oppure se sono dei comparenti a lui già conosciuti.

L'ulteriore punto che compone l'apertura dell'atto è quello denominato "Vorbefassungsvermerk". Ai sensi del § 3 BeurkG, comma 1, n. 7, il notaio è tenuto a chiedere ai comparenti se ha avuto luogo la cosiddetta "Vorbefassung", indicando poi la loro risposta in atto. Le parti, cioè, devono confermare al notaio che né lui, né un suo socio o collaboratore del suo studio, si sono o si stanno occupando della questione oggetto dell'atto al di fuori della loro funzione notarile. In tal caso si parla infatti di "Vorbefassungsverbot", ovvero del divieto al notaio di ricevere degli atti riguardanti una questione di cui lui, un suo socio o collaboratore si sono occupati o si stanno occupando al di fuori della loro funzione notarile<sup>120</sup>.

A questa menzione segue il prefisso introduttivo o performativo. Rispetto ai contratti del corpus italiano, in quello tedesco si è riscontrata maggiore varietà nella formulazione di tale prefisso. Questo si potrebbe spiegare in parte in quanto esposto precedentemente, ovvero nel fatto che

---

<sup>120</sup> Anche in Italia e in Austria sono presenti disposizioni simili, tuttavia non vengono indicate in atto (cfr. art. 28 LN e § 33 NO).



nei contratti tedeschi non è indispensabile esprimere l'accordo già ad inizio dell'atto. Mentre per l'ordinamento italiano nel prefisso performativo si pone l'accento sull'accordo con il verbo "convenire", dal momento che esso ha effetto traslativo e costitutivo, nel contratto tedesco si mette in primo piano il fatto che le parti abbiano stipulato il contratto o richiesto al notaio di farlo. Per tale ragione, il prefisso rappresenta una sorta di inciso che introduce l'atto, nel quale è espressa la volontà delle parti di concludere il negozio o, meglio, la loro richiesta in tal senso al notaio che Wiesmann indica come "Beurkundungsbitte" (2018: 337) e per la quale anche l'autrice rileva una grande varietà di formulazioni. Per tale ragione, il prefisso degli atti tedeschi è stato qui denominato "prefisso introduttivo". Da ciò consegue che i verbi che caratterizzano tale prefisso sono, ad esempio, "erklären" o "um Beurkundung bitten". Talvolta, però, questo prefisso assume carattere performativo, grazie all'utilizzo del verbo "schließen" all'indicativo presente, ponendo così in primo piano la stipula e meno la richiesta delle parti. Questo, però, riguarda solamente due contratti del corpus qui in esame ed anche lo studio di Wiesmann (2018: 337-340) dimostra che questa non risulta tra le varianti più frequenti, poiché nel prefisso degli atti tedeschi prevale l'espressione della "Beurkundungsbitte"<sup>121</sup>.

Rispetto al prefisso introduttivo, inoltre, si può osservare una similitudine con i contratti italiani. Anche in alcuni contratti del corpus tedesco, infatti, si fa riferimento, da un lato, al fatto che le parti abbiano richiesto al notaio di ricevere l'atto, tramite il sintagma preposizionale "Auf Ansuchen/Ersuchen", e, dall'altro, al fatto che quest'ultimo lo abbia ricevuto, tramite il verbo "beurkunden" o il relativo sostantivo. Nei contratti italiani, ciò avviene rispettivamente tramite i verbi "richiedere" e "ricevere".

Una differenza, invece, si osserva nei contratti del corpus rispetto alla presenza di un'eventuale premessa. Mentre nei contratti italiani esaminati, essa è posta prima del prefisso dichiarativo-performativo e prima delle clausole del contratto, negli atti tedeschi essa è posta dopo il prefisso introduttivo/performativo, all'interno della prima clausola o in quanto prima clausola. Nel contratto tedesco, inoltre, la premessa è parte delle clausole sulle quali le parti stipulano il contratto; nel contratto italiano, invece, essa sembra rappresentare un atto illocutorio informativo a sé stante, il cui ruolo all'interno del contratto deve essere definito in base all'atto in questione. Oltre a ciò, le premesse dei contratti del corpus tedesco, compresi i modelli, coincidono con le indicazioni catastali o comunque riguardanti il bene in oggetto. Si tratta,

---

<sup>121</sup> Le varianti più frequenti rilevate da Wiesmann (2018: 337-338) per esprimere la richiesta delle parti al notaio di ricevere l'atto, corrispondono a "auf Ansuchen der Erschienenen/Beteiligten den Vertrag/Folgendes/die Erklärungen beurkunden", seguita da "(den Notar) um Beurkundung des Vertrags ersuchen" o "den Notar ersuchen, den Vertrag zu beurkunden", nonché da "auf Ersuchen der Erschienenen/Beteiligten (den Vertrag) beurkunden".

quindi, più che di una premessa, di una sorta di clausola per definire esattamente determinate caratteristiche del bene compravenduto. Grazie all'esempio 3, riportato qui sotto, è possibile ora osservare come tale premessa sia inclusa nel corpo del contratto. Le figure 2 e 3, inoltre, rappresentano due modelli di Urkundseingang, tratti uno da un modello e l'altro da un contratto autentico del corpus.

**Figura 2: Urkundseingang di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

UR Nr. [...]/(Jahr)

**Kaufvertrag mit Auflassung**

Heute, den[...]

Erschienen vor mir[...],

Notar in [...],

an der Amtsstelle in [...]

1. [...]

geb. am [...],

wohnhaft: [...]

nach Angabe [...],

ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis,

– nachstehend „**Verkäufer**“ genannt –

2. [...],

geb. am [...],

wohnhaft: [...]

nach Angabe [...],

ausgewiesen durch gültigen deutschen Personalausweis.

-nachstehend „**Käufer**“ genannt –

Die Frage des Notars nach einer Vorbefassung i.S.d. § 3 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 BeurkG wurde von den Beteiligten verneint.

Die Erschienenen waren gleichzeitig vor mir anwesend. Auf Ansuchen beurkunde ich ihren Erklärungen gemäß, was folgt:

§ 1

Grundbuch- und Sachstand [...]

### Figura 3: Urkundseingang di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica

UR. Nr. [...]

Vom [...]

#### Kaufvertrag über Raumeigentum

---

Heute, den [...]

erschieden vor mir [...],

Notar in [...],

in den Amtsräumen in [...]:

##### **1. Als Verkäufer:**

Eheleute Herr [...], ausgewiesen durch [...], in [...], geboren am [...],

und

Frau [...] geborene [...], ausgewiesen durch [...], in [...], geboren am [...], nach Angabe in Gütertrennung verheiratet.

##### **2. als Käufer:**

Herr [...], ausgewiesen durch [...], in [...], geboren am [...], nach Angabe in Zugewinngemeinschaft verheiratet.

Die Vertragsbeteiligten erklärten, für eigene Rechnung zu handeln.

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkundete ich nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt deren gleichzeitig abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt:

#### I

##### **Grundbuchinhalt und Vorbemerkungen [...]**

Dalle figure appena esposte si può osservare che il protocollo degli atti tedeschi ha un'impostazione che appare più schematica rispetto a quella degli atti italiani. Come questi ultimi, l'Urkundseingang forma un blocco di testo unitario, tuttavia la disposizione delle informazioni nel testo appare come una sorta di elenco. I vari punti di questo testo, cioè, sono separati graficamente e questo contribuisce a dare l'impressione di un elenco di informazioni, anziché di una porzione di testo unitaria. Ciò avviene soprattutto nel primo capoverso, dove, dopo la presentazione dei dati sul notaio, la data e il luogo, il redattore va a capo e fornisce le generalità delle parti con un elenco numerato.

Nella figura 3, inoltre, si osserva che manca il "Vorbefassungsvermerk" e questo riguarda anche altri tre esemplari del corpus. Si tratta di contratti dai quali i notai hanno provveduto loro stessi a cancellare i dati personali, lasciando solo il modello basilare. Si può supporre, perciò, che anche questa indicazione sia stata omessa. Forse ciò è avvenuto anche perché tale menzione potrebbe variare nel caso in cui, secondo il § 3, comma 1, n. 7 BeurkG, tutti i componenti che devono essere coinvolti nella stipula dell'atto abbiano chiesto al notaio, un suo socio o

collaboratore di occuparsi della questione oggetto del contratto al di fuori della loro funzione notarile. In tal caso, non sussisterebbe per il notaio il divieto di ricezione dell'atto.

Sempre la figura 3, poi, riporta un'indicazione che non è presente in tutti i contratti del corpus, ovvero il fatto che i comparenti agiscano per proprio conto e non di altri, ad es. aziende. Questa è un'informazione di cui il notaio è tenuto ad accertarsi in conformità alle norme e secondo le modalità previste dalla legge GwG (oltre che del § 10 BeurkG che, però, è meno esaustivo su questo tema rispetto alla legge GwG; cfr. Frenz/Hertel/Limmer/Mayer 2012: 445), ma della quale non si dice che è tenuto a riportarla in atti. L'esempio 3, infine, dimostra come le eventuali premesse siano integrate nel corpo del contratto e coincidano con l'indicazione dei dati identificativi del bene immobile.

Un'indicazione che non accomuna tutti i contratti del corpus, inoltre, è presente anche nella figura 2. Prima del prefisso introduttivo si specifica infatti che entrambe le parti sono presenti davanti al notaio. Ai sensi del § 925 BGB, è indispensabile che entrambe le parti siano contemporaneamente presenti davanti al notaio qualora queste ultime vogliano dichiarare il loro consenso al trasferimento della proprietà, vale a dire la "Auflassung". Ciò che non è indispensabile, invece, è la menzione del notaio in merito (Heckschen/Herrler/Starke 2015: 113).

Due ultime note sull'apertura degli atti tedeschi riguardano degli aspetti microstrutturali che appare opportuno evidenziare brevemente. Nella maggioranza degli atti pubblici del corpus, l'indicazione del notaio, della data e del luogo è introdotta da una costruzione passiva formata con il verbo "verhandeln": "Verhandelt in/zu... am... vor dem unterzeichneten/unterzeichnenden Notar...". Per quanto riguarda il verbo "verhandeln", Wiesmann (2013 (c): 58) fa notare che tale uso deriva probabilmente dall'adozione della terminologia utilizzata nelle norme notarili. Il termine "Verhandlung", infatti, è presente al paragrafo 9 BeurkG, proprio in riferimento alla necessità di indicare la data e il luogo della stipula dell'atto.

Ad indicazione del luogo, accanto alla preposizione "in" ne può concorrere un'altra appartenente ad un registro altamente formale, ossia "zu". All'interno di questa costruzione, infine, si rileva l'uso di due aggettivi particolari in riferimento al notaio e cioè "unterzeichnenden" o "unterzeichneten". In particolare, il participio passato "unterzeichnete" rappresenta una forma che si è ancorata nella tradizione notarile ma che si discosta dalla lingua comune, che, in questo contesto, prediligerebbe la forma al Partizip I "unterzeichnende"(Stengel-Hauptvogel 1997: 33).

#### 5.4.2 CORPO DEL CONTRATTO

Il corpo degli atti tedeschi è formato da più clausole, unite dalla loro comune appartenenza allo stesso atto, ma distinte dai loro contenuti semantici. Si tratta, perciò, di porzioni di testo autonome e semanticamente non coese ma la cui unione forma la parte centrale del contratto contenente le dichiarazioni di volontà delle parti (cfr. Hoffmann 1998: 536).

Le indicazioni primarie di cui deve essere provvisto il corpo del contratto sono l'oggetto del negozio ed il suo prezzo, senza le quali il contratto non potrebbe essere concluso (Flohr/Schulte-Nölke 2010: 137). L'ordine e la quantità delle clausole possono variare, sia per una diversa segmentazione delle stesse da un atto all'altro, sia per la presenza di disposizioni che riguardano solamente il negozio in questione. Prima di fare degli esempi, occorre precisare che in genere, tuttavia, le prime clausole di tutti i contratti del corpus riguardano, come nel modello riportato nella figura 1, l'indicazione precisa del bene immobile e dei dati catastali, dell'obbligazione principale che si instaura con il contratto e infine del prezzo concordato tra le parti. Seguono poi delle clausole più tecniche nelle quali si definiscono i vari aspetti della compravendita come, ad esempio, le modalità di pagamento e finanziamento del prezzo o le procure conferite al notaio e/o ai suoi collaboratori al fine dell'attuazione di alcune formalità connesse all'esecuzione del contratto. È in questo secondo blocco di disposizioni che si rileva maggiore variazione tra i contratti del corpus rispetto al numero e l'ordine delle clausole. Appare interessante sottolineare, però, che nonostante tale variazione tutti i contratti del corpus sono provvisti di quasi tutte le indicazioni esposte nella figura 1, fornite però con una diversa segmentazione da un contratto all'altro. Un esempio è rappresentato dalle clausole denominate nella figura 1 "Grundbuchserklärungen". Queste dichiarazioni ai fini della trascrizione tavolare riguardano in particolare l'accordo sul trasferimento della proprietà e la trascrizione provvisoria dello stesso nel Grundbuch, ovvero la "Auflassung" e la "Auflassungsvormerkung". In alcuni contratti, esse sono fornite in un'unica clausola, in altri, invece, sono suddivise in due clausole. Ancora, le procure conferite al notaio e/o ai suoi dipendenti possono trovare posto in clausole distinte, oppure in una sola. In un contratto, ad esempio, in una prima clausola, intitolata "Durchführung", sono definiti gli incarichi e le procure assegnati dalle parti al notaio per l'esecuzione di determinate formalità connesse all'atto. In una seconda clausola, intitolata "Vollmachten", invece, sono specificate le procure conferite dalle parti ai dipendenti del notaio, affinché questi possano emettere dichiarazioni o atti che consentano l'esecuzione del contratto, come avviare le procedure per la trascrizione nel Grundbuch. In questa (e in clausole simili) sono inoltre regolati i limiti di queste procure, che sono valide solo nell'ambito dell'attività presso il notaio per il quale si lavora.

Tale variazione nella segmentazione, però, si è rivelata meno difficile da individuare nei contratti tedeschi rispetto ai contratti italiani. Le disposizioni riguardanti un aspetto particolare, infatti, anche se frammentate in più clausole, sono per lo più poste una dopo l'altra, così da formare una sorta di blocco tematico nella struttura complessiva del corpo del contratto. Nei contratti italiani, invece, si è osservato che alcune disposizioni, ad esempio sulle garanzie e sul prezzo, possono essere segmentate in diverse clausole che non sono vicine tra di loro. Per tale ragione, le indicazioni relative al prezzo e al suo pagamento possono essere presenti sia all'inizio che alla fine del dispositivo, mentre nei contratti tedeschi si trovano in un unico punto del corpo del contratto. Per la segmentazione tematica dei contratti del corpus tedesco, che sarà esposta in seguito, questo si è rivelato di grande aiuto.

Oltre a ciò, il numero delle clausole può variare, oltre che per la diversa suddivisione delle indicazioni, anche per la presenza di disposizioni specifiche per il negozio in questione. Quattro contratti del corpus, ad esempio, hanno delle clausole riguardanti il condominio, che mancano nei contratti che hanno per oggetto altre tipologie di immobili, mentre altri due ne hanno una riguardante il ricorso ad un mediatore con indicazioni su quest'ultimo e sulla provvigione che gli spetta, la cui inserzione nel contratto dipende dalla volontà delle parti (cfr. Heckschen/Herrler/Starke 2015: 122).

Per quanto riguarda l'impostazione grafica del corpo del contratto, essa si caratterizza nei contratti del corpus per la presenza di clausole chiaramente distinte tra loro grazie all'utilizzo di titoli. Questi ultimi si compongono di due elementi, ossia un numero e un'intitolazione. Il numero può essere una cifra romana, o il simbolo "§" seguito da una cifra araba. L'intitolazione può indicare tanto il contenuto semantico delle clausole, come avviene ad esempio con il titolo "IX. Kosten und Steuern", quanto sia il contenuto, sia la funzione giuridica da esse svolta, come nella clausola intitolata "§ 5 Gewährleistung".

Le clausole possono presentare dei periodi molto lunghi, tuttavia essi sono per lo più suddivisi al loro interno grazie ad elenchi o sottosezioni. Oltre a ciò, ad alleggerire i periodi lunghi concorre anche l'ampia spaziatura dei capoversi di cui si compongono.

#### Figura 4: Estratto dal corpo di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica

### § 6

#### **Belastungsvollmacht**

[...] der Notar [wird] von den Beteiligten übereinstimmend angewiesen, die Eintragung dieser Grundpfandrechte im Grundbuch nur zu beantragen, wenn in der Grundpfandrechtsbestellungsurkunde

- a) eine unwiderrufliche Zahlungsanweisung des Käufers an den Kreditgeber enthalten ist, wonach die zur Zahlung des Kaufpreises dienende Darlehensvaluta nur an den Verkäufer oder dessen Ablösungsgläubiger oder auf ein Notaranderkonto des beurkundenden Notars ausbezahlt ist,
- b) zugleich die Auszahlungsansprüche des Käufers gegen den Kreditgeber bis zur Höhe des Kaufpreises an den Verkäufer oder dessen Ablösungsgläubiger abgetreten werden, es sei denn, der Kaufpreis wird auf Notaranderkonto hinterlegt,
- c) [...].

#### Figura 5: Estratto dal corpo di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica

### I.

#### **Verkauf und Auflassung**

### § 1

Herr[...] und Frau [...]

#### **verkaufen**

den vorbeschriebenen Grundbesitz samt Bestandteilen und Zubehör

#### **an**

Herrn [...]

### §2

Der Kaufpreis beträgt

[...] EUR

-in Worten: [...]Euro -.

Der Kaufpreis muss am [...] beim Empfänger gut geschrieben sei, frühestens jedoch innerhalb von zwei Wochen, nachdem der Käufer eine per einfachem Brief versandte Mitteilung des Notars erhalten hat, wonach folgende Fälligkeitsvoraussetzungen vorliegen:

1. Die Erwerbsvormerkung zugunsten des Käufers ist im Grundbuch eingetragen und die Vollzugsmittelteilung des Grundbuchamts hierüber liegt dem Notar vor.
2. Für diese Vormerkung ist -mit Ausnahme etwaiger unter Mitwirkung beider Vertragsteile bestellter Grundpfandrechte, die im Rang vorgehen dürfen- die vorgesehene Rangstelle gewährleistet.

Nel primo esempio, il notaio, oltre a spaziare i capoversi, ricorre ad un elenco, probabilmente per spezzare un periodo che altrimenti risulterebbe troppo lungo. Nel secondo esempio, invece,

la clausola è suddivisa in più paragrafi all'interno dei quali le informazioni sono ulteriormente strutturate tramite un elenco. Dalla figura 5, inoltre, si osserva che il notaio evidenzia in grassetto il verbo chiave del periodo, poiché è quello che statuisce l'obbligazione nascente dal contratto, e lo pone altresì al centro della pagina, facendolo così risaltare ulteriormente.

Appare interessante, inoltre, che la messa in rilievo del verbo chiave avviene in quasi tutti i contratti del corpus nella parte riguardante le dichiarazioni da rendere ai fini della trascrizione del passaggio di proprietà nel Grundbuch, come dimostra l'esempio seguente:

**Figura 6: Estratto dal corpo di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

**III.**  
**Vormerkung**

Zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung

**bewilligt**

der Verkäufer und

**beantragt**

der Käufer die Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch, und zwar mit Rang unmittelbar nach den eingangs erwähnten Belastungen sowie etwaigen unter Mitwirkung beider Vertragsteile bestellten Finanzierungsgrundpfandrechten.

Rispetto all'evidenziazione di termini chiave si è osservato, inoltre, che talvolta nel corpo dei contratti tedeschi sono definiti i termini che saranno utilizzati nel corso dell'atto. Ciò avviene, in particolare, tramite l'uso del participio "genannt". Eccone un esempio:

**Figura 7: Estratto dal corpo di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

Das Wohnungs- und Teileigentum wird nachfolgend auch "Grundbesitz" genannt.

Nei contratti del corpus italiano, tale specificazione avviene solamente nel protocollo, attribuendo alle parti la denominazione "parte venditrice" e "parte acquirente", ma non nel dispositivo.

La suddivisione delle clausole tramite titoli, oltre a suddividere chiaramente il corpo del contratto, evidenzia un fattore di variazione tra i contratti del corpus e tra questi ultimi e il modello della figura 1. Lo stesso tipo di clausola può presentare, infatti, dei titoli diversi da un contratto all'altro. A titolo di esempio, si possono osservare due intitolazioni per la clausola riguardante il passaggio del possesso, dei rischi e del godimento dell'immobile: "Allgemeine Vertragsbestimmungen" e "Übergabe, Nutzen- Lastenwechsel". In tutti e due i casi si tratta di



clausole in cui sono regolate, in parte, le stesse disposizioni contrattuali, tuttavia la loro intitolazione ne mette in rilievo aspetti diversi.

Se per alcune indicazioni i titoli delle corrispondenti clausole possono variare di atto in atto, per altre si riscontra, invece, una più forte regolarità. La clausola relativa alle spese è intitolata nella maggior parte dei contratti "Kosten und Steuern", e i titoli di quelle riguardanti il prezzo e gli ammonimenti del notaio sono per lo più "Kaufpreis" e "Hinweise (o "Hinweise des Notars").

Per concludere, appare interessante sottolineare una particolarità che ha a che fare con il prezzo o, più in generale, con l'esecuzione del contratto e che si ripercuote sulla sua macrostruttura.

In Germania, in genere, il pagamento del prezzo nel caso di una compravendita immobiliare avviene quasi sempre con una sequenza graduale di prestazioni reciproche delle parti, che serve a far sì che l'acquirente non lo paghi prima che gli sia assicurato il passaggio di proprietà e la liberazione del bene da eventuali oneri, nonché che il venditore non perda la proprietà prima che gli sia assicurato e garantito il pagamento del prezzo (Ockl 2005: 6). Queste prestazioni reciproche tra cui rientrano, ad esempio, la trascrizione a titolo provvisorio del trasferimento di proprietà ("Auflassungsvormerkung"), la liberazione del bene immobile da oneri non assunti dall'acquirente e la sua liberazione materiale, la presentazione di tutti i certificati necessari per il passaggio di proprietà, il pagamento del prezzo, il trasferimento del possesso e, infine, la trascrizione nel Grundbuch (cfr. Frenz/Hertel/Limmer/Mayer 2012: 469), si concretizzano nel testo del contratto sotto forma di dichiarazioni che possono essere riportate in differenti clausole. Questo processo che porta, perciò, le parti a prestare le reciproche prestazioni e alla felice conclusione della compravendita immobiliare comporta una certa sequenza di segmenti (le clausole) all'interno del corpo del contratto. Tuttavia, in molti contratti del corpus, già nella clausola sul prezzo sono elencate le condizioni, ovvero questi obblighi reciproci, per il pagamento del prezzo e la felice conclusione del contratto. Tale sequenza di prestazioni reciproche si presenta diversamente negli atti italiani. Da un lato, ciò è dovuto alla presenza di differenti norme per la regolamentazione del pagamento del prezzo in particolare e il soddisfacimento delle reciproche obbligazioni contrattuali in generale. Nei contratti italiani del corpus, ad esempio, in conformità al Decreto Bersani, nella clausola sul prezzo sono indicate le modalità con le quali quest'ultimo è stato o deve essere pagato, nonché il fatto che l'acquirente rilasci quietanza del suo pagamento. Non si descrivono, perciò, come negli atti tedeschi, i passi necessari al suo pagamento, ma si attesta che ciò è avvenuto (o avverrà). Gli altri dettagli della compravendita, in particolare le obbligazioni che le parti assumono reciprocamente, trovano posto in diverse clausole, come quelle sulle garanzie. Non si tratta, però, come in Germania,

dei passi graduali per l'esecuzione del contratto, ma di obbligazioni che si instaurano contemporaneamente con la stipula del contratto. Dal punto di vista linguistico, ciò appare interessante poiché incide necessariamente sulla macrostruttura dei relativi atti.

Come avvenuto per i contratti italiani, la parte sul corpo del contratto si concluderà, per ragioni di completezza e migliore comprensione del genere testuale in questione, con una tabella relativa al contenuto semantico delle singole clausole. Tale contenuto sarà esposto in maniera riassuntiva e facendo riferimento ai manuali e formulari notarili di cui sopra.

**Tabella 1: Contenuto semantico delle clausole di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

1.Kaufgegenstand/ Grundbuchstand	In questa clausola sono riportati i dati identificativi del bene immobile e in particolare quelli evinti dalle quattro parti di cui si compone il registro immobiliare tedesco, ovvero il Grundbuch. Tali parti sono il Bestandsverzeichnis e l'Abteilung I, II e III. In queste parti sono riportate sia le informazioni circa la posizione e le caratteristiche dell'immobile, sia il proprietario, nonché gli eventuali oneri o diritti reali ad esso connessi (una spiegazione più precisa è fornita nella tabella di confronto dei sistemi per la tenuta dei registri immobiliari di Italia, Germania e Austria nel capitolo 5.7). Tale clausola serve a definire l'oggetto del negozio ed è, perciò, fondamentale per la validità dello stesso. Per tale ragione, il titolo più frequente per tale clausola nei contratti del corpus corrisponde a "Kaufgegenstand".
2. Kauf und Verkauf	In questa clausola è definito il negozio che si intende realizzare tramite il contratto, vale a dire la vendita, da un lato, e l'acquisto, dall'altro, di un bene immobile. Le obbligazioni alla base del contratto, in quanto "Verpflichtungsgeschäft", ovvero negozio obbligatorio, sono perciò definite tramite questa indicazione, che talvolta è inserita nella clausola sull'oggetto del contratto, anziché in una clausola apposita.
3. Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit	In questa clausola è indicato un altro elemento fondamentale per la validità del contratto, ossia il prezzo del bene venduto. In base al paragrafo 28 DONot, esso è indicato sia in cifre che in lettere. Assieme al prezzo, sono indicati in questa clausola anche le condizioni e le scadenze per il suo pagamento che variano per ogni negozio in base agli accordi presi tra le parti e al bene immobile compravenduto. Per tale ragione, i contenuti di questa clausola variano da un contratto all'altro. Essi possono includere, ad esempio, la volontà delle parti di pagare il prezzo tramite un conto fiduciario gestito dal notaio, il cosiddetto "Notaranderkonto", eventuali

	<p>permessi da ricevere prima di poter trasferire la proprietà o, ancora, l'esecuzione forzata alla quale si sottomette l'acquirente a causa del suo obbligo di pagamento del prezzo. Nei contratti del corpus, tuttavia, i vari passi che possono portare al pagamento del prezzo e all'adempimento delle obbligazioni a ciò connesse, possono essere regolati in più clausole, ma spesso già a livello della clausola sul prezzo essi sono perlomeno elencati.</p>
4. Kaufpreisfinanzierung/ Finanzierungsmitwirkung	<p>Se l'acquirente intende finanziare il prezzo tramite la costituzione di diritti reali sul bene immobile, in questa clausola ne sono definiti i dettagli. In particolare, in questa clausola, è statuito l'impegno del venditore a collaborare con l'acquirente al fine della costituzione di tali diritti. A tal fine, il venditore autorizza l'acquirente a costituire dei diritti reali di garanzia sul bene immobile anche prima del definitivo trasferimento della proprietà a seguito di trascrizione. L'istituto che concede il finanziamento, infatti, desidera, in genere, avere il bene immobile a garanzia del prestito e questo richiede necessariamente l'approvazione del proprietario che, al momento dell'accensione del finanziamento, è ancora il venditore. Per il venditore, poi, sono previste ulteriori garanzie, affinché non debba pignorare il proprio bene senza avere la sicurezza che l'acquirente pagherà il prezzo dello stesso. Lo scopo del finanziamento è, difatti, far sì che l'acquirente diventi proprietario e anche colui che deve rispondere di tale finanziamento e, a tal fine, egli deve corrispondere al venditore l'intero prezzo (cfr. Ockl 2005: 16). Nella maggior parte dei contratti, oltre all'autorizzazione del venditore rispetto al fatto che l'acquirente possa ricorrere al finanziamento del prezzo, anche il suo impegno a collaborare in tale senso è esplicitamente espresso.</p>
5. Besitzübergang	<p>In questa clausola si definisce a partire da quando può essere trasferito il possesso del bene immobile - in genere, da dopo il pagamento dell'intero prezzo - e si stabilisce che gli effetti utili e/o onerosi connessi all'immobile si trasferiscono alla parte acquirente a partire da quel giorno, definendo altresì quali essi siano. Tra questi possono rientrare, ad esempio, il godimento, il rischio o le imposte e altre spese connessi all'immobile.</p>
6. Beschaffenheit, Rechts- und Sachmängel	<p>In questa clausola il venditore presta garanzie rispetto allo stato di fatto e di diritto del bene immobile, in modo tale che l'acquirente possa rifarsi su questa clausola, nel caso riscontri vizi dell'oggetto che non conosceva o oneri in senso lato legati ad esso che non ha assunto. In questa clausola è allo stesso tempo tutelato il venditore, poiché si stabilisce in che misura egli presti delle garanzie rispetto all'immobile e altresì quali oneri legati all'immobile, in senso lato, è disposto ad assumere l'acquirente.</p>
7. Grundbuchserklärungen	<p>In questa clausola si effettuano le dichiarazioni utili ai fini della trascrizione del diritto di proprietà nel Grundbuch. Queste dichiarazioni</p>

	<p>riguardano, in particolare, l'accordo rispetto al trasferimento della proprietà ("Auflassung") e/o la prenotazione della trascrizione di tale trasferimento nel Grundbuch ("Auflassungsvormerkung"), nonché dichiarazioni a ciò inerenti, come le indicazioni sulle possibilità di un'eventuale cancellazione della "Auflassungsvormerkung".</p> <p>Queste informazioni sono contenute per alcuni contratti del corpus in clausole distinte.</p>
8. Genehmigungen/ Vorkaufsrechte	<p>In questa parte del contratto le parti autorizzano il notaio a procurarsi tutte le autorizzazioni e i certificati indispensabili per l'efficacia del contratto, che saranno poi segnalate in atto (cfr. Heckschen/Herrler/Starke 2015: 42 e §18 BeurkG), oppure si fa riferimento al fatto che il notaio abbia il compito di farlo. Qui è definito, altresì, se l'immobile è soggetto ad un qualche diritto di prelazione in favore ad esempio, del comune, e come questo aspetto debba essere regolato.</p> <p>Nella maggior parte dei contratti del corpus, queste indicazioni sono incluse in altre clausole, per esempio quelle relative alle condizioni per il pagamento del prezzo o alle procure che le parti conferiscono al notaio.</p>
9. Vollzugauftrag/Vollzugsmacht	<p>In questa clausola le parti conferiscono al notaio una procura al fine dell'esecuzione del contratto, soprattutto per la trascrizione del passaggio di proprietà nel Grundbuch. Egli viene pertanto autorizzato a svolgere le formalità necessarie e a richiedere le autorizzazioni e/o i certificati a ciò indispensabili. In questa clausola possono essere incluse le indicazioni sopra descritte rispetto alla clausola "Genehmigungen". In questa o in una ulteriore clausola, inoltre, può essere definito che le parti autorizzano altresì determinati dipendenti del notaio a svolgere dei compiti indispensabili per l'attuazione del negozio, come ad esempio le richieste tavolari. La procura al notaio e quella, eventuale, ai suoi dipendenti possono trovare posto in clausole distinte.</p>
10. Hinweise des Notars	<p>In questa parte il notaio conferma di aver assolto al suo obbligo di informazione rispetto a determinati aspetti del contratto ed elenca le indicazioni e gli ammonimenti che a tal fine ha fatto alle parti.</p>
11. Kosten und Steuern	<p>In questa clausola si stabilisce chi assume le spese dell'atto e quelle ad esso connesse. In parte il suo contenuto è regolato nell'art. 448, comma 2 BGB in cui si stabilisce che le spese dell'atto notarile e quelle connesse alla trascrizione del trasferimento di proprietà nel Grundbuch sono a carico dell'acquirente. A questo si può aggiungere l'indicazione delle spese che deve sostenere il venditore, come ad esempio quelle per la liberazione del bene da oneri che l'acquirente non assume. Talvolta in questa clausola, inoltre, il notaio avvisa le parti circa la loro responsabilità solidale rispetto alle spese notarili e giudiziarie e all'imposta sugli acquisti immobiliari, ossia la "Grunderwerbsteuer".</p>

12. Abschriften	In questa clausola, talvolta inserita all'interno di altre, come ad esempio sotto gli ammonimenti e avvisi del notaio, sono elencate le persone alle quali sarà consegnato un esemplare o una copia dell'atto. Questa clausola appare interessante perché in essa sono elencati tutti i destinatari dell'atto, tra i quali rientrano, ad esempio, i funzionari del Grundbuchamt o del Finanzamt. Questa indicazione non è presente in tutti i contratti, forse perché è utile per le parti, per sapere a chi vadano delle copie dell'atto, o al notaio e i suoi dipendenti, per ricordare tutti i destinatari delle stesse (cfr. Frenz, Hertel, Limmer e Mayer 2012: 573-579).
-----------------	--

### 5.4.3 SCHLUSSVERMERK

La terza e ultima parte di cui si compone l'atto pubblico redatto in Germania è lo Schlussvermerk. Questa parte, rispetto alla chiusa dell'atto pubblico italiano, è più breve e riporta essenzialmente tre informazioni, vale a dire che l'atto è stato letto dal notaio alle parti, che queste lo hanno approvato e sottoscritto di propria mano.

Questa indicazione è regolata nel § 13 BeurkG e rientra tra le cosiddette "Soll-Vorschriften", ovvero tra le dichiarazioni che dovrebbero a rigor di completezza essere espresse per iscritto nell'atto ma la cui mancanza non comporterebbe l'invalidità dello stesso. Al contrario, la lettura da parte del notaio, l'approvazione e la sottoscrizione delle parti non possono mancare. Queste azioni devono avverarsi in quanto atti materiali prodotti dal notaio e dalle parti, poiché altrimenti l'atto risulterebbe nullo nella forma ed è per questo che esse rientrano tra le "Muss-Vorschriften" (Frenz/Hertel/Limmer/Mayer 2012: 51).

Ciò che non comporta l'invalidità dell'atto, dunque, è la mancanza del riferimento scritto, o meglio, della trasposizione scritta, di queste tre azioni indispensabili per la sua felice esecuzione. Ad esse, inoltre, si affianca l'obbligo del notaio di sottoscrivere l'atto a sua volta, dopo la sottoscrizione delle parti. Con ciò, il notaio rende ufficialmente esecutivo l'atto e gli conferisce fede pubblica (cfr. Heckschen/Herrler/Starke 2015: 1698).

Di seguito, si possono osservare due esempi di chiusura dell'atto, il primo (fig.8) tratto da un modello da formulario e il secondo (fig. 9) da un contratto autentico:

#### **Figura 8: Schlussvermerk di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

Vorgelesen vom Notar, von den Beteiligten genehmigt, und eigenhändig unterschrieben: [...]

### Figura 9: Schlussvermerk di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica

Diese Niederschrift wurde den Erschienenen von dem Notar vorgelesen, von ihnen genehmigt und von ihnen und dem Notar eigenhändig, wie folgt, unterschrieben: [...]

Il primo aspetto che si può osservare rispetto a queste chiusure è che la loro formulazione ricalca quella dell'articolo di legge relativo a questa indicazione:

§ 13 BeurkG: (1) "Die Niederschrift muß in Gegenwart des Notars den Beteiligten vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig unterschrieben werden [...]. (3) Die Niederschrift muß von dem Notar eigenhändig unterschrieben werden. Der Notar soll der Unterschrift seine Amtsbezeichnung beifügen.

Negli atti autentici del corpus, tuttavia, ad indicazione delle parti si utilizza il termine "Erschienene" che si è riscontrato altresì nell'Urkundseingang. Nei due modelli tratti da *Beck'sches Formularbuch* e *Formularbuch Vertragsrecht*, così come nel *Beck'sches Notar-Handbuch*, invece, si fa uso piuttosto, come nell'articolo di legge, del termine "Beteiligten". Nel *Würzburger Notarhandbuch*, poi, si fa uso di entrambi. Forse il ricorso al termine "Erschienene", oltre a richiamare l'apertura dell'atto, serve a sottolineare maggiormente che a sottoscrivere sono le persone realmente presenti alla stipula del contratto, vale a dire i comparenti.

Un altro aspetto legato alla terminologia utilizzata nella chiusa riguarda il termine "Niederschrift" ad indicazione dell'atto (cfr. Wiesmann 2018: 410). Non tutti i contratti del corpus, infatti, presentano questo termine tratto dalla sopracitata norma, ma si sono riscontrate anche le varianti "Verhandlung" e "Protokoll". Come si è osservato per l'Urkundseingang, il primo termine deriva in particolare dal BeurkG, dove lo si utilizza in riferimento alla stipula del contratto e al fatto che l'atto notarile, indicato come "Niederschrift", debba presentare il contenuto della negoziazione che porta alla stipula, indicata come "Verhandlung" (cfr. ad esempio §§ 8 e 9 BeurkG). L'utilizzo del termine "Protokoll", invece, potrebbe derivare dal fatto che, in determinati contesti, l'atto che riporta i contenuti e i risultati di una trattativa è indicato come verbale. Il dizionario *Creifelds* definisce, inoltre, tale termine come "die schriftliche Beurkundung eines Vorgangs", quale potrebbe essere l'atto pubblico relativo al negozio di compravendita.

Come avviene per alcuni contratti italiani, la chiusura dell'atto tedesco è costruita con l'utilizzo di tempi verbali al passato, conferendole così un tono narrativo. A differenza dei contratti italiani, però, dove talvolta solo la prima parte della chiusa è al participio passato ad indicazione dell'atto che si è appena concluso, mentre quello che si sta compiendo, vale a dire la

sottoscrizione e l'approvazione da parte delle parti, è espresso all'indicativo presente, nei contratti tedeschi la chiusa è interamente costruita al passato (cfr. Wiesmann 2018: 409 ss. rispetto all'utilizzo di costrutti ellittici per questa parte del contratto). Forse ciò è dovuto al fatto che questa parte ha la sola funzione di attestare che gli atti essenziali per la validità del contratto sono stati realizzati. La loro trasposizione per iscritto, come sopra esposto, non è però indispensabile ai fini di tale validità. Il corpo del contratto di compravendita immobiliare, invece, non può trovare realizzazione solo tramite l'esecuzione materiale di determinati atti, quali le dichiarazioni e l'assunzione di obblighi reciproci, ma ha bisogno altresì della forma scritta (e, in particolare, la forma pubblica, cfr. § 311b BGB), la quale implica, perciò, la presenza di enunciati performativi.

Per concludere, si può constatare che le chiuse dei contratti del corpus si presentano tutte pressoché simili a quelle delle figure 8 e 9. Non in tutte, tuttavia, si fa riferimento anche alla sottoscrizione, di proprio pugno, del notaio, ma solo a quella delle parti. Lo Schlussvermerk manca in due esemplari del corpus, ma essendo degli atti dai quali i notai hanno cancellato da sé alcuni dati, lasciando solo il modello di base del contratto, si può supporre che per ragioni di riservatezza abbiano voluto omettere la parte con le sottoscrizioni delle parti. Gli altri contratti, invece, riportano tutti per iscritto la conferma che le tre azioni essenziali per la validità dell'atto sono avvenute.

## **5.5 IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN GERMANIA: MACROSTRUTTURA FUNZIONALE**

Sulla base dei dati esposti nel capitolo precedente, si procederà ora ad osservare la macrostruttura degli atti del corpus tedeschi da un punto di vista funzionale. Come anche per i contratti italiani, perciò, saranno segmentate le tre parti in cui si articola il contratto di compravendita immobiliare secondo le funzioni che in esse sono realizzate. Si ricorda che, come esposto nel capitolo 4, queste possono essere quella obbligatoria, dichiarativa, informativa o appellativa. Per i criteri di assegnazione di una di queste funzioni ai vari segmenti del contratto si rinvia, invece, al capitolo 5.2. A questa analisi seguirà quella del piano tematico, basandosi anche qui sulla metodologia applicata per i contratti italiani. I risultati delle analisi svolte per questi ultimi, inoltre, serviranno da base per confrontarli puntualmente con i contratti del corpus tedesco.

### 5.5.1 URKUNDSEINGANG

Per esporre la struttura funzionale dell'apertura e della chiusura dei contratti di compravendita immobiliare dalla Germania si è scelto, analogamente a quanto fatto per i contratti dall'Italia, un solo modello. Queste parti, infatti, essendo quelle fisse dell'atto notarile, si presentano simili da un contratto all'altro. Per l'Urkundseingang si è optato per un modello tratto da Schulte-Nölke/Eckhard (2010: 339-350), poiché contiene tutti gli elementi basilari di cui si può comporre questa parte e che accomunano quasi tutti i contratti del corpus.

**Tabella 1: Schema funzionale dell'Urkundseingang<sup>122</sup>**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>
<u>Sotto-segimenti</u>	Indicazione data e luogo		Indicazione data e luogo
	Indicazioni sul notaio		Indicazioni sul notaio
	Indicazione generalità dei componenti		Indicazione generalità dei componenti
	Indicazione di come il notaio si è accertato dell'identità delle parti		Indicazione di come il notaio si è accertato dell'identità delle parti
			Vorbefassungsvermerk
			(Indicazione della presenza di entrambe le parti davanti al notaio)
		(Prefisso performativo)	Prefisso introduttivo

Dalla tabella 1 si può osservare che le funzioni assolte dall'apertura dell'atto pubblico tedesco sono identiche a quelle del protocollo italiano, poiché per entrambi si tratta pressoché delle stesse indicazioni. Queste ultime sono, però, strutturate diversamente rispetto alle indicazioni del notaio<sup>123</sup>, che negli atti italiani sono presenti in corrispondenza dell'indicazione del locus loci, mentre in quelli tedeschi tra l'attestazione della data e del luogo (cfr. Wiesmann 2018: 232).

Le funzioni centrali per questa parte del contratto sono, dunque, quella dichiarativa che viene poi integrata dalla funzione informativa, dati i numerosi segmenti in cui si specificano diverse coordinate del negozio. Rispetto alle funzioni, tuttavia, è presente a livello del prefisso performativo una differenza che appare importante. Negli atti del corpus tedesco, infatti, non sempre è presente un prefisso performativo nel quale si produce la funzione obbligatoria ed equiparabile a quello osservato per i contratti italiani. Ciò avviene, ad esempio, se è utilizzato il verbo "schließen" all'indicativo presente, cosa che si riscontra in solo due contratti del corpus

<sup>122</sup> Rispetto al contenuto di ognuno dei punti che costituiscono l'Urkundseingang, si rinvia al capitolo 5.4.

<sup>123</sup> Rispetto all'indicazione del notaio in un'ottica diacronica e contrastiva, si rinvia a Wiesmann (2018: 215-237).



tedesco (cfr. Wiesmann 2018: 337). Per questa ragione, nello schema funzionale sopra esposto il prefisso performativo è stato indicato solo tra parentesi sotto la funzione obbligatoria<sup>124</sup>.

Negli altri contratti, compresi i modelli da formulario, il prefisso rappresenta piuttosto una sorta di inciso per introdurre l'atto, nel quale è espressa la volontà delle parti di concludere il negozio o, meglio, la loro richiesta in tal senso al notaio (cfr. Wiesmann 2018: 337 e cap. 5.4). Come dimostra anche Wiesmann (2018: 340), dunque, nella parte conclusiva del protocollo italiano prevale l'espressione dell'accordo (tramite il prefisso performativo), mentre in quella dei contratti tedeschi emerge soprattutto la richiesta delle parti di rogare l'atto. In altri termini, cioè, nella parte di apertura dei contratti tedeschi è posta in primo piano la "Willenserklärung" ovvero la volontà delle parti di concludere un negozio portatore di effetti giuridici, mentre l'accordo delle parti emerge soprattutto nel corpo del contratto.

#### **Figura 1: Prefisso introduttivo di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

Auf Ersuchen der Erschienenen beurkundete ich nach Unterrichtung über den Grundbuchinhalt deren gleichzeitig abgegebenen Erklärungen gemäß, was folgt [...].

#### **Figura 2: Prefisso introduttivo di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

Die Erschienenen erklärten mit dem Ersuchen um Beurkundung was folgt: Kaufvertrag [...].

Un'ulteriore differenza nella modalità di realizzazione delle funzioni basilari tra l'ordinamento italiano e quello tedesco risiede nei tempi verbali utilizzati nell'apertura dell'atto, di cui qui si faranno due esempi. La funzione dichiarativa dell'accertamento della presenza delle parti davanti al notaio è realizzata in tutti i contratti con l'utilizzo del Präteritum. Questo accade con il verbo "erscheinen", come si può osservare dal seguente esempio:

#### **Figura 3: Estratto dall'Urkundseingang di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica**

[...] vor dem unterzeichneten Notar [...] erschienen heute [...].

È poi presente nell'Urkundseingang un'altra funzione che si realizza tramite l'utilizzo di tempi verbali al passato. Si tratta della funzione dichiarativa di accertamento dell'identità delle parti da parte del notaio. Essa è realizzata tramite il participio passato del verbo "sich ausweisen",

---

<sup>124</sup> Accanto a ciò, anche l'indicazione sulla presenza di entrambe le parti davanti al notaio è presente nel modello qui utilizzato ma non in tutti i contratti del corpus e per questo è stata messa tra parentesi nella tabella 1.

precisamente tramite la formulazione "ausgewiesen durch" seguita dall'indicazione del tipo di documento di identità presentato (si ricordi che ciò avviene quando il notaio non conosce l'identità della parte, poiché altrimenti il notaio apporterebbe l'indicazione "von Person bekannt"). Nel contratto italiano, la dichiarazione del notaio rispetto alla sua conoscenza dell'identità della parte vede lui stesso come solo soggetto dell'azione. Oltre a ciò, il notaio attesta di essere certo dell'identità delle parti ma non dice con quale tipo di documento ha acquisito tale certezza. Tale dichiarazione del protocollo italiano, perciò, potrebbe essere così parafrasata: "io notaio dichiaro che sono certo dell'identità personale delle parti". Nel contratto tedesco, invece, il notaio dichiara implicitamente di essere certo dell'identità delle parti, descrivendo quale documento esse hanno presentato a tal fine (cfr. Wiesmann 2018: 322 rispetto a questa indicazione). Questa dichiarazione, quindi, ha come soggetto il notaio per l'atto illocutorio del dichiarare e le parti per la corrispondente proposizione. Conseguentemente, questa è la parafrasi che corrisponderebbe a tale dichiarazione: "io notaio dichiaro che le parti si sono identificate tramite questo o quel tipo di documento". Rispetto al participio passato "ausgewiesen" sembra plausibile sostenere che tale scelta sia dovuta in primo luogo a motivi di coerenza del discorso, poiché richiama il participio "erschieden". In secondo luogo, essa è probabilmente da ricondurre a motivi di praticità, poiché si tratta di una forma sintetica e perciò più adatta ad essere inserita nell'elenco schematico riferito alle generalità delle parti.

La maggior parte dei contratti del corpus, poi, presentano un Urkundseingang strutturato al passato. Ciò sembra contrastare da un lato con la referenzialità al momento presente che caratterizza i contratti e che in genere è segnalata dall'avverbio temporale "heute", dall'altro con la performatività insita nel genere testuale del contratto.

Si ritiene, tuttavia, che la performatività insita nel contratto si produca a livello dell'apertura (e della chiusura dell'atto), anche se questa è costruita con l'uso di tempi verbali al passato, perché si tratta di un atto che se inserito nella procedura convenzionale per l'attuazione dei suoi effetti giuridici, e se questa si sviluppa con successo, assume, in conseguenza di ciò, portata giuridica. Questa caratteristica fa sì che l'uso del Präteritum a livello testuale non influenzi questa performatività a livello giuridico.

Come per i contratti italiani, infatti, anche per quelli tedeschi vale il principio che ogni indicazione presente nel contratto è una dichiarazione resa dall'autorità a ciò competente che, per tale ragione, assume capacità di creare stati di cose giuridicamente rilevanti. Le dichiarazioni con le quali il notaio attesta la presenza di determinati requisiti dell'atto, come la data e il luogo e le generalità delle parti, assumono tale valenza in virtù del loro inserimento in un atto felicemente attuato. Si tratta, dunque, di quelle che al cap. 5.2 sono state definite

dichiarazioni di scienza o atti giuridici in senso stretto, i cui effetti si producono da sé per effetto della legge e indipendentemente dalla volontà di chi li produce (cfr. Torrente 2009: 152) In tal senso, perciò, l'Urkundseingang e lo Schlussvermerk risulterebbero performativi da un punto di vista giuridico anche se strutturati al passato, poiché la loro funzione è di attestare la presenza di determinati requisiti per la validità dell'atto.

Tuttavia, si potrebbe ipotizzare che l'utilizzo del Präteritum nell'apertura dell'atto tedesco serva a confermare che determinate azioni sono state compiute da parte del notaio, come ad esempio l'accertamento dell'identità delle parti, e che determinati requisiti dello stesso sono stati fissati, come le generalità delle stesse; ciò sembra trovare maggior conferma nella chiusa dell'atto tedesco, come si vedrà in seguito. Questo, però, non sembra applicabile al Präteritum "erschienen", la cui scelta può essere dovuta alla volontà di mantenere il discorso dell'apertura su un unico piano temporale, o, forse con più probabilità, a una convenzione linguistica instauratasi nell'ordinamento giuridico tedesco per esprimere la comparizione.

Infine, un ulteriore elemento di differenza tra i contratti italiani e quelli tedeschi è dato dall'indicazione cosiddetta "Vorbefassungsvermerk" di cui al § 3 BeurkG, comma 1, n. 7, e con la quale il notaio accerta che né lui, né un suo collaboratore si sono o si stanno occupando del negozio in questione al di fuori della loro professione notarile. Si tratta qui, però, di una differenza basata sulla presenza di differenti norme in Italia e Germania, relative ai contenuti di questa parte dell'atto, e non su differenti convenzioni linguistiche per attuarle a livello testuale.

#### **5.5.1.1 INTITOLAZIONE E ALTRE INDICAZIONI PARATESTUALI**

Come già visto per i contratti italiani, con queste indicazioni è presentato il quadro istituzionale nel quale si inserisce il negozio, ovvero il fatto che si tratti di un atto redatto in ambito notarile in Germania. Con ciò si rinvia anche, implicitamente, alle norme tanto giuridiche che linguistico-testuali, sulle quali poggia tale atto (cfr. tabelle 1 e 1.1 del capitolo 3 e Olivercrona 1994: 170-172).

Per i contratti di compravendita immobiliare del corpus tedesco, la prima di tale indicazioni è costituita dal numero e l'anno di riferimento nel registro del notaio, ovvero l'Urkundenrolle, con la quale si rinvia implicitamente tanto all'ordinamento giuridico, quanto all'ambito notarile e, con ciò, all'autorità di riferimento. Ad essa può seguire l'intitolazione che, tuttavia, come per gli atti italiani, non è obbligatoria. Essa, inoltre, può essere posta sia all'inizio dell'Urkundseingang, sia all'interno del prefisso introduttivo o performativo.

Ulteriore elemento che circonda il contesto, tuttavia in maniera differente, è rappresentato dall'apposizione, dopo il numero di Urkundenrolle, dello stemma del Land in cui ha la sua sede

il notaio. Questo stemma è altresì presente nella targhetta ufficiale di cui è provvisto il notaio (cfr. § 3 DONot). Questa indicazione conferisce ufficialità all'atto e lo delimita con più precisione territorialmente. Oltre che di un atto redatto in Germania, perciò, con tale stemma si precisa altresì in quale Land ciò sia avvenuto.

Negli atti italiani, invece, prima del protocollo, il contesto viene definito soprattutto a livello nazionale, poiché è presente la dicitura "Repubblica Italiana" e, in alcuni contratti, anche la rappresentazione del sigillo del notaio contenente l'emblema nazionale, nonché l'indicazione della sua sede.

Le seguenti tabelle riassumono le possibili indicazioni paratestuali a fissazione del contesto e dell'autorità prima dell'Urkundseingang, negli atti tedeschi:

**Figura 4: Indicazioni paratestuali del contesto (atto pubblico)**

<b>Indicazione</b>	<b>Modalità</b>
1. Indicazione implicita ordinamento giuridico e ambito notarile	Numero di Urkundenrolle e stemma del Land, in Germania, dove il notaio ha la sua sede
2. Indicazione atto in questione	Intitolazione, se presente
3. Indicazione implicita autorità (un notaio)	Numero di Urkundenrolle

#### **5.5.1.2 PESO DELLE FUNZIONI NELL'URKUNDSEINGANG**

Anche per le tre parti costitutive del contratto tedesco sarà eseguita l'analisi iniziata e proposta nel capitolo 5.2, volta ad individuare il peso delle funzioni al loro interno. Ciò permetterà di esprimere numericamente quanto già esposto nei commenti relativi agli schemi funzionali, con l'intento di conferirne così maggiore oggettività<sup>125</sup>.

Per l'Urkundseingang, il peso delle funzioni sarà calcolato in base al modello esposto nella tabella 1 del presente capitolo che presenta solo lievi variazioni negli altri contratti del corpus.

---

<sup>125</sup> Si ricordi, comunque, quanto già segnalato in una nota nel capitolo 5.2, ovvero che uno sviluppo futuro della presente ricerca potrebbe consistere in un test svolto da due o più persone, sia per la lingua italiana che per la lingua tedesca, sull'assegnazione delle funzioni ai vari sotto-segmenti dei contratti di compravendita immobiliare analizzati. Questo test si rifarebbe ai principi dell'"inter-coder agreement" come spiegati, ad esempio, in Fuoli/Hommerberg (2015: 330-332), e permetterebbe di testare con più oggettività la replicabilità del metodo qui utilizzato.

**Tabella 2: Peso delle funzioni nell'Urkundseingang**

<u>Sotto-segimenti</u>	<b>Inf.</b>	<b>Dic.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Indicazione data e luogo	6	6	6	6,98
Indicazioni sul notaio	12	12	12	13,95
Indicazione generalità dei comparenti	20	20	20	23,26
Indicazione di come il notaio si è accertato dell'identità delle parti	10	10	10	11,63
Vorbefassungsvermerk		22	22	25,58
Indicazione della presenza di entrambe le parti davanti al notaio		7	7	8,14
Prefisso introduttivo		9	9	10,47
<b>Totale parole</b>	<b>48</b>	<b>86</b>	<b>86</b>	
<b>Peso %</b>	<b>55,81</b>	<b>100</b>		

**- Numero parole**

<b>Parole Urkundseingang</b>	<b>Parole contratto</b>
<b>86</b>	<b>1892</b>

L'Urkundseingang degli atti tedeschi si caratterizza per la presenza delle funzioni informativa e dichiarativa. Rispetto ai contratti italiani, dove la funzione informativa copriva poco più dell'80%, il peso di questa funzione negli atti tedeschi è leggermente inferiore. Questo accade seppure questi ultimi contengano nell'apertura dell'atto un sotto-segmento in più per la funzione informativa. Ciononostante, l'Urkundseingang si presenta più schematico rispetto al protocollo degli atti italiani e di conseguenza i vari sotto-segimenti contengono un numero di parole minore. La funzione obbligatoria si attua solo se è presente il prefisso performativo. In questo caso, sono gli atti tedeschi a presentare un peso maggiore per questo sotto-segmento, poiché i loro prefissi performativi si presentano più estesi rispetto ai corrispondenti italiani.

Negli atti italiani, inoltre, la frase iniziale del protocollo, dove sono presentati la data, il luogo e i comparenti, ha il peso maggiore in termini di occorrenze. Negli atti tedeschi, invece, l'indicazione della data, del luogo e del notaio hanno poco peso, perché riportati in maniera più sintetica. La data, infatti, non è riportata in lettere (tranne il nome del mese), e i dati del notaio riguardano solo il suo nome e la sede del suo studio e non l'indicazione di un eventuale collegio notarile (o organizzazione simile) a cui è iscritto (cfr. Wiesmann 2018: 232). Ciò non toglie che anche in Germania sia presente una "Bundesnotarkammer", ovvero una sorta di collegio notarile a livello nazionale, che conta 21 sedi distaccate, dette "Notarkammer", sparse in tutto il suo territorio. La "Bundesnotarkammer" è un ente pubblico autonomo che rappresenta e ed è punto di riferimento per i tutti i notai operanti in Germania. Il notaio, perciò, una volta assunta tale carica viene automaticamente iscritto alla Bundesnotarkammer, ma poi farà riferimento,

per questioni legate alla sua professione, soprattutto alla Notarkammer responsabile per il luogo dove esercita.

Infine, appare opportuno precisare che, come già fatto nel capitolo 5.2, negli schemi sul peso delle funzioni la funzione dichiarativa è stata evidenziata con un altro colore, poiché è la funzione inerente alla natura del genere testuale qui in esame e, perciò, a tutti i suoi segmenti. Il suo peso sarà, perciò, sempre del 100% ma per ragioni di completezza si è voluto inserirla comunque negli schemi elaborati.

### **5.5.2 CORPO DEL CONTRATTO**

Lo schema funzionale del corpo del contratto si presenta molto ricco rispetto alle funzioni in esso realizzate, poiché nel corso del suo sviluppo ricorrono con frequenza tutte e quattro (informativa, obbligatoria, dichiarativa e appellativa). Come è possibile osservare nella tabella sottostante, nel corpo del contratto tedesco vi è infatti una maggiore incidenza delle funzioni appellativa e obbligatoria rispetto ai contratti italiani. Tale tabella è stata evinta facendo riferimento ad un al modello da formulario presente nel corpus tratto da Schulte-Nölke/Eckhard (2010: 339-350), poiché è anche quello che si è scelto per fornire gli schemi dell'apertura e della chiusura. Questa base, in seguito, sarà messa a confronto con gli schemi funzionali degli atti autentici e degli altri due modelli del corpus.

**Tabella 3: Schema funzionale del corpo del contratto<sup>126</sup>**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Grundbuch- und Sachstand		Grundbuch- und Sachstand	
	Veräußerung; Grundbucheklärungen	Veräußerung; Grundbucheklärungen	Veräußerung; Grundbucheklärungen	Veräußerung; Grundbucheklärungen
	Kaufpreis; Fälligkeit	Kaufpreis; Fälligkeit	Kaufpreis; Fälligkeit	Kaufpreis; Fälligkeit
	Besitzübergang; Erschließung	Besitzübergang; Erschließung	Besitzübergang; Erschließung	Besitzübergang; Erschließung
		Rechtsmängel	Rechtsmängel	Rechtsmängel
	Sachmängel	Sachmängel	Sachmängel	
	Vollstreckungsunterwerfung	Vollstreckungsunterwerfung	Vollstreckungsunterwerfung	Vollstreckungsunterwerfung
			Vollzugauftrag	Vollzugauftrag
		Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung; weitere Vollmacht	Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung; weitere Vollmacht	Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung; weitere Vollmacht
	Hinweise des Notars	Hinweise des Notars	Hinweise des Notars	Hinweise des Notars
		Kosten; Abschriften	Kosten; Abschriften	

Come già visto nell'analizzare i contratti italiani, il contratto di compravendita immobiliare si caratterizza per l'interdipendenza delle due funzioni primarie obbligatoria e dichiarativa e l'integrazione di queste ultime grazie alle funzioni aggiuntive informativa e appellativa (cfr. cap. 4). La prevalenza delle due funzioni primarie emerge dallo schema funzionale sopra esposto, tuttavia anche le funzioni aggiuntive ricoprono al suo interno un ruolo importante.

Innanzitutto, si può osservare che, a differenza dei contratti italiani, sono molti più i segmenti che assolvono alle funzioni obbligatoria e appellativa.

Per quanto riguarda la prima, si è osservato che le singole clausole contengono più enunciati di tipo commissivo, spesso sotto forma di performativi espliciti, rispetto agli atti italiani. In questi ultimi la funzione obbligatoria si produce soprattutto a livello di determinate clausole, ad esempio quella sulle garanzie, ma non in quasi tutto il corso del dispositivo. Nei contratti

<sup>126</sup> Rispetto al contenuto di ognuno dei punti che costituiscono il corpo del contratto, si rinvia al capitolo 5.4. Rispetto al modello presentato nella figura 1 del capitolo 5.4, tuttavia, questo modello si differenzia per una diversa strutturazione delle indicazioni e una diversa intitolazione delle clausole. A titolo di esempio, nel modello qui esposto le dichiarazioni ai fini catastali e quelle relative alle obbligazioni nascenti dalla vendita sono racchiuse in una singola clausola, anziché suddivise in due, come avviene anche per la clausola sulle spese e gli obblighi informativi assolti dal notaio. La clausola intitolata in questo modello "Besitzübergang; Erschließung", poi, contiene di fatto analoghe disposizioni a quelle che nel modello del capitolo 5.4 rientravano nella clausola "Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten". Per tale ragione, nonostante queste differenze, il contenuto dei sotto-segmenti che compongono i due modelli è equiparabile.

tedeschi, invece, l'aspetto obbligativo è posto in primo piano, mentre non avviene altrettanto con quello dichiarativo. Quest'ultimo, infatti, rimane per lo più implicito, poiché sono poche le forme esplicite riscontrate, con le quali si esprime la funzione dichiarativa insita in ogni clausola. È questo un altro aspetto che differenzia gli atti tedeschi da quelli italiani. Come già visto, il contratto italiano si distingue per un frequente rinvio all'aspetto dichiarativo di tale atto, dando vita al fenomeno del cosiddetto "dichiarativismo" (Marmocchi 2006: 25), mentre nei contratti tedeschi si rileva soprattutto la messa in rilievo del suo aspetto obbligativo. Per esemplificare ciò si possono osservare i seguenti esempi, tratti dai contratti del corpus. In entrambi, la parte acquirente assume degli obblighi connessi al condominio, tuttavia la realizzazione linguistica di tale assunzione è differente: con un performativo esplicito per l'atto tedesco, con una costruzione infinitiva retta dal verbo "dichiarare" per l'atto italiano<sup>127</sup>.

**Figura 5: Realizzazioni verbali a confronto (sottolineature dell'autrice)**

**5.1**

**VIII**

**Eintritt in die Eigentümergeinschaft**

Der Käufer übernimmt für die Zeit ab dem Besitzübergang alle Rechte und Pflichten des Verkäufers gegenüber Eigentümergeinschaft und Verwalter, soweit es um den Vertragsgegenstand geht.

**5.2**

La parte acquirente è a conoscenza che quanto acquistato con il presente atto è parte di fabbricato condominiale. Dichiara di accettare il regolamento di condominio e la vigente tabella millesimale, predisposta per il riparto delle spese condominiali e per la partecipazione alle cose comuni del fabbricato di cui è parte l'oggetto della compravendita.

In parte, poi, la maggior presenza di enunciati a funzione obbligatoria è dovuta anche a differenti norme di legge che portano con sé clausole differenti. Negli atti italiani, ad esempio, non sono presenti le clausole relative alla partecipazione del venditore alla costituzione di diritti reali sull'immobile per il finanziamento del prezzo d'acquisto, né quelle relative agli obblighi informativi assolti dal notaio nei confronti delle parti.

---

<sup>127</sup> Si rinvia a tal proposito al confronto ad opera di Wiesmann (2018: 345-349) tra l'occorrenza del verbi "dichiarare" ed "erklären", nonché dei relativi sostantivi nei contratti italiani e tedeschi esaminati dall'autrice. Da essi emerge con chiarezza la forte incidenza del fenomeno del dichiarativo nei contratti italiani e l'utilizzo del verbo "dichiarare" rispetto a svariati aspetti del contratto.



Ciò che in ogni caso appare interessante osservare è che nei contratti italiani l'aspetto obbligativo è sottolineato nel prefisso performativo, mentre nel dispositivo si dà più spazio all'aspetto dichiarativo. Gli atti tedeschi, invece, sottolineano piuttosto quest'ultimo aspetto nel prefisso performativo e quello obbligativo nel corpo del contratto<sup>128</sup>. Probabilmente questo è dovuto a quanto già sottolineato in precedenza, vale a dire che per i contratti di compravendita immobiliare in Italia l'accordo produce effetto traslativo-costitutivo, e, dunque, appare importante metterlo in rilievo già all'inizio dell'atto. Il dispositivo, poi, specifica il contenuto di tale accordo, mettendo l'accento sul fatto che si tratta di dichiarazioni delle parti. Nei contratti di compravendita immobiliare in Germania, invece, tale effetto si produce solo con la trascrizione nel Grundbuch, perciò nel prefisso introduttivo si sottolinea innanzitutto che si tratta di una dichiarazione di volontà delle parti, mentre nel corpo del contratto si pone maggior rilievo agli obblighi che tale dichiarazione comporta.

Per quanto riguarda la maggior frequenza di segmenti a funzione appellativa nei contratti tedeschi, rispetto a quelli italiani, essa risiede soprattutto nella presenza di differenti norme che regolano la compravendita nei due Paesi. Prime tra tutte, vi sono le norme sul trasferimento di proprietà che comportano nei contratti tedeschi delle clausole a carattere appellativo, con cui le parti richiedono la trascrizione del passaggio di proprietà (o la prenotazione di ciò) nel Grundbuch. Vi sono poi le clausole, non previste nell'ordinamento italiano, con le quali le parti incaricano il notaio o i suoi dipendenti a compiere determinate formalità indispensabili per l'esecuzione dell'atto. A ciò si aggiunge un particolare riscontrato con frequenza negli atti tedeschi. Spesso, gli obblighi ai quali vanno incontro le parti sono segnalati con delle forme verbali esprimenti l'imposizione di un obbligo e perciò rientranti nella funzione appellativa. Non si tratta, cioè, di enunciati con i quali le parti assumono un impegno, bensì con i quali è statuito un loro obbligo. È come, perciò, se tale obbligo venisse imposto dall'alto, anziché assunto direttamente dalle parti, seppur si tratti di fatto di entrambe le cose, poiché le parti devono accettare il contenuto dell'atto sottoscrivendolo, affinché esso sia valido. Ciò avviene con l'utilizzo di forme modali, molte delle quali corrispondenti a costruzioni infinitive con "haben zu" o "sein zu", oppure a forme che sostituiscono i modali e sorrette dall'ausiliare "sein", come "verpflichtet sein" (figg. 6 e 7). La funzione appellativa in tali casi è collegata ad un'impostazione normativa dell'enunciato, per cui chi lo emette obbliga il destinatario ad una qualche azione:

---

<sup>128</sup> Si tiene qui a ribadire che tale affermazione, nonché altre analoghe fatte in precedenza e che saranno fatte nel prosieguo, si basa sui contratti dei corpora qui analizzati.

Die Appelfunktion ist hier mit einer 'normativen' Einstellung des Emittenten verknüpft; sie besagt, dass der Rezipient verpflichtet ist, den thematisierten Sachverhalt zu realisieren (Brinker 2014: 112).

Nel caso dell'atto pubblico, la funzione "normativa" è assolta dal notaio. Ad un livello più generale ed astratto, inoltre, essa è assolta dalle leggi che regolano i diversi aspetti della compravendita e che comportano determinati obblighi. Degli esempi sono osservabili nelle figure sottostanti:

**Figura 6: Realizzazioni verbali a confronto (sottolineature dell'autrice)**

**6.1**

Eventuell bis zum Besitzübergangstag auf den Käufer auftretende Schäden an dem verkauften Grundbesitz hat der Verkäufer auf seine Kosten zu beseitigen, ausgenommen solche Schäden, die auf gewöhnlicher Abnutzung beruhen.

**6.2**

Der Verkäufer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben zu verschaffen.

In questa clausola, tratta da un singolo atto del corpus e relativa alle garanzie prestate dal venditore, la funzione appellativa è legata al sussistere di norme che regolano determinati suoi obblighi. Nel § 433 BGB, innanzitutto, si stabilisce che il venditore debba vendere il bene libero da vizi. La dottrina, poi, ha individuato le varie modalità con le quali l'acquirente può essere tutelato rispetto a eventuali vizi, alle quali corrispondono diverse modalità di esprimere in atto gli obblighi a carico del venditore (cfr. Heckschen/Herrler/Starke 2015: 78 ss.)<sup>129</sup>.

L'utilizzo di forme deontiche per gli enunciati riportati nella figura 6, perciò, sembra essere legato alla presenza di queste norme, che rappresentano l'impostazione normativa dell'enunciato che, tramite il notaio, viene trasposta in atto. Ciononostante, gli enunciati nella figura 6 esprimono anche delle obbligazioni che il venditore è tenuto ad assumere attivamente, confermando il loro contenuto tramite la sottoscrizione dell'atto in cui sono riportate.

**Figura 7: Realizzazioni verbali a confronto (sottolineature dell'autrice)**

**7.1**

Bei Beachtung dieser Einschränkung ist der Verkäufer zur Mitwirkung an der Grundpfandrechtsbestellung auch verpflichtet.

---

<sup>129</sup> Ciò non toglie, comunque, che le parti possano anche concordare garanzie speciali, alle quali corrisponderanno apposite disposizioni in atto.

## 7.2

Der Verkäufer verpflichtet sich gegenüber dem Käufer, bei der Bestellung von Grundpfandrechten [...] mitzuwirken.

In questi esempi, tratti da due atti diversi del corpus, è regolato un obbligo connesso alla costituzione di diritti reali sul bene immobile prima del passaggio di proprietà (cfr. cap. 5.4). I redattori degli atti, però, pur a parità di contenuto, hanno espresso tale obbligo con modalità diverse. Nel primo esempio come un obbligo imposto dall'atto, nel secondo come un'obbligazione assunta dal venditore<sup>130</sup>. Se il venditore, tuttavia, autorizza l'acquirente a costituire dei diritti reali sul bene immobile, è tenuto a collaborarvi, in quanto è lui il proprietario al momento dell'accensione del finanziamento. Anche in questo caso, perciò, si tratta di un obbligo sia assunto attivamente dal venditore, sia imposto dalle necessità e, con ciò, per così dire, dall'alto.

La presenza di differenti norme, quindi, oltre che a ripercuotersi sulla struttura funzionale, si può osservare anche a livello verbale. Le disposizioni appena menzionate relative al conferimento di procure (dalle parti al notaio o dal venditore all'acquirente per l'accensione di un finanziamento) e che comportano segmenti a funzione appellativa, fanno sì che, oltre al fenomeno delle forme modali appena menzionato, sia osservabile negli atti tedeschi un uso abbastanza frequente di forme verbali relative al conferimento di diritti, come ad esempio "bevollmächtigen".

Un ulteriore elemento che distingue la macrostruttura funzionale degli atti tedeschi è la realizzazione in diversi suoi segmenti di tutte o almeno tre delle funzioni che caratterizzano il genere testuale qui in esame. Il titolo di una clausola che potrebbe segnalare una certa funzione, non è garante del fatto che in essa sia realizzata solo quest'ultima. Questo si può evincere negli esempi riportati qui sotto, che si inseriscono in clausole per le quali ci si aspetterebbe innanzitutto la realizzazione della funzione obbligatoria, ma nelle quali sono realizzate tutte o almeno tre funzioni.

---

<sup>130</sup> Si noti che i termini "obbligo" e "obbligazione" non sono stati utilizzati qui in quanto sinonimi. Il termine "obbligazione", infatti, è stato utilizzato per indicare un obbligo assunto attivamente dalla parte per mezzo del contratto (cfr. definizione di "obbligazione" nel dizionario *Favata*), mentre il termine "obbligo" per indicare un obbligo imposto dalle norme o dalle necessità del negozio giuridico. Ciò riguarda, tuttavia, solo questo punto, poiché si è voluto porre l'accento sulle due modalità di esprimere l'imposizione/assunzione di un obbligo a carico di una delle parti contrattuali.

**Figura 8: Estratto dalla clausola sul prezzo di un contratto del corpus (sottolineature dell'autrice)**

8.1

### III.

#### Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt [...] Euro

(in Worten: [...] Euro). [...]

2. Der Käufer unterwirft sich wegen der Pflicht, den Kaufpreis zu bezahlen, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

3. Der Kaufpreis muss innerhalb von [...] Tagen - jedoch frühestens zum [...] - gutgeschrieben sein, nachdem der Vollzug dieses Vertrags gesichert ist wie folgt: [...]

Der Notar soll den Beteiligten das Vorliegen dieser Voraussetzungen und den Inhalt von Zahlungsauflagen durch einfachen Brief mitteilen. [...]

In questo esempio, tratto dalla clausola sul prezzo di un contratto del corpus, sono realizzate tutte e quattro le funzioni. La funzione dichiarativa rimane implicita, poiché inerente al genere testuale qui in questione ma non espressa esplicitamente in questa clausola. La funzione informativa si produce grazie alle indicazioni sull'ammontare del prezzo e i termini per il suo pagamento. La funzione obbligatoria si realizza, invece, tramite la forma performativa esplicita sorretta da "sich unterwerfen", mentre la funzione appellativa con le forme modali "sollen" e "müssen".

**Figura 9: Estratto dalla clausola di assoggettamento all'esecuzione immediata (sottolineature dell'autrice)**

### § 5

#### Vollstreckungsunterwerfung

(1) Der Käufer, und zwar mehrere von ihnen als Gesamtschuldner, unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung, den Kaufpreis in Höhe von EUR [...] zu zahlen, dem Verkäufer gegenüber, wobei mehrere Gesamtgläubiger sind, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein Vermögen.

In questo esempio, tratto dalla clausola in cui l'acquirente accetta l'esecuzione immediata sul suo patrimonio in caso di mancato pagamento del prezzo, sono realizzate la funzione dichiarativa, obbligatoria e informativa. La prima rimane implicita, come nell'esempio riportato nella figura 8, la seconda è espressa tramite la forma performativa esplicita retta da "sich unterwerfen", mentre la terza grazie all'indicazione dell'ammontare del prezzo.

Ricapitolando, dunque, si può osservare come la strutturazione di un atto notarile quale il contratto di compravendita immobiliare sia strettamente connessa alla modalità con cui le sue disposizioni sono regolate nell'ordinamento giuridico in questione. Questo fattore fa scaturire,

infatti, la sequenza delle clausole che lo comporranno e, in parte, la modalità con la quale esse sono realizzate a livello sintattico-grammaticale, scegliendo, ad esempio determinate forme verbali. A ciò si aggiungono la prassi e tradizione notarile che sviluppano nel corso del tempo determinati modelli ai quali attingere per realizzare, da un punto di vista sia giuridico che linguistico-testuale, determinati atti, ai quali sono associate determinate funzioni. L'osservazione dello schema funzionale di un contratto tedesco (tabella 3) ha messo in rilievo alcune norme su cui poggia la compravendita immobiliare in Germania e che differenziano gli atti di questo Paese da quelli italiani. Oltre a ciò, si è potuto osservare con alcuni esempi, come queste ultime influenzino le funzioni realizzate nei sotto-segmenti del dispositivo, nonché le forme verbali in essi utilizzate.

#### **5.5.2.1 PESO DELLE FUNZIONI NEL CORPO DEL CONTRATTO**

Appare ora interessante osservare come la variabilità insita nel corpo del contratto, dovuta al variare dei negozi in questione, si ripercuota a livello del peso delle funzioni. Come per i contratti del corpus italiano, saranno messi a confronto, da un lato gli atti del corpus, e, dall'altro, questi ultimi con i tre modelli da formulario. Su queste basi si potrà evincere il peso medio delle quattro funzioni nel corpo degli atti tedeschi e quanto esse si differenziano da quelle riscontrate per i modelli. Sarà possibile e interessante, infine, confrontare questi risultati con i dati evinti dall'analisi dei contratti italiani. Rispetto alle riflessioni di seguito esposte, inoltre, si rinvia all'allegato 2 che, per ragioni di spazio e chiarezza espositiva, non è stato inserito qui.

Le tre funzioni che si realizzano nei contratti di compravendita immobiliare del corpus tedesco, oltre a quella dichiarativa che è inerente a questo tipo di atto, hanno tutte in media un peso che supera il 50% all'interno dello schema funzionale. Le funzioni che prevalgono da questo punto di vista sono quelle obbligatoria e appellativa, con un peso medio piuttosto alto, rispettivamente di circa 78% e 86%. Rispetto ai contratti italiani, perciò, queste due funzioni sono maggiormente rappresentate nei contratti tedeschi e ciò risiede nelle ragioni discusse poco sopra, ovvero nella presenza di norme giuridiche e convenzioni linguistiche diverse nei due Paesi per attuare questo tipo di negozio.

Una delle due funzioni primarie, vale a dire quella obbligatoria, emerge maggiormente negli atti tedeschi, tuttavia se non si conoscesse il contesto di produzione e la funzione dell'atto negli ordinamenti qui in questione, talvolta si potrebbe pensare che il ruolo centrale spetti alla funzione appellativa. Essa raggiunge per alcuni contratti, infatti, anche un peso di oltre il 95%. Questo è dovuto soprattutto al frequente utilizzo di verbi e forme modali indicanti un obbligo imposto alle parti in ragione delle norme che regolano la compravendita immobiliare, oltre che

alla presenza di clausole, inesistenti nei contratti italiani, nelle quali esse richiedono l'attuazione di determinati adempimenti, ad esempio le trascrizioni nel Grundbuch. Appare interessante osservare, dunque, come nei contratti del corpus tedesco gli obblighi insiti nel contratto di compravendita immobiliare si istaurino, quasi in egual misura, sia in quanto assunti attivamente dalle parti, sia come obbligo imposto, per così dire, dall'alto a queste ultime. Ciò significa che i segmenti nei quali si produce la funzione obbligatoria in virtù dell'assunzione di un impegno da parte di uno o entrambi i componenti, tramite, ad esempio, enunciati commissivi espliciti, hanno un peso quasi pari a quelli nei quali invece è espressa l'imposizione di un obbligo, tramite l'utilizzo di forme deontiche. In questo si evidenzia che la struttura di obblighi inerente al negozio qui in esame è data, per la maggior parte, dall'ordinamento giuridico, il quale prevede che ci sia, ad esempio, l'obbligo di pagamento del prezzo, di consegnare il bene libero da vizi ecc., ai quali si possono aggiungere patti speciali concordati tra le parti. Alla base del negozio, tuttavia, vi è altresì la prerogativa che le parti contraggano tali obblighi consapevolmente e volontariamente. Il negozio, infatti, è espressione della loro volontà. Per questa ragione, gli obblighi contrattuali si collocano a metà via tra le norme che regolano il negozio nell'ordinamento giuridico in questione e la volontà delle parti<sup>131</sup>. Da un lato, l'ordinamento impone una certa condotta e da qui derivano gli enunciati presenti nell'atto a carattere appellativo, e dall'altro tale condotta deve essere assunta e, in tal modo, accettata dalle parti, e da qui derivano gli enunciati a stampo obbligativo. Non si riscontra, dunque, negli atti tedeschi, la prevalenza dell'una o l'altra forza, ma un intreccio di entrambe lungo tutto il corpo del contratto. Vi sono, però, delle funzioni che, da un punto di vista linguistico, sono realizzate in quasi tutti i contratti con una o l'altra delle due modalità. L'assunzione di pesi legati all'immobile, le garanzie rispetto al bene o l'assoggettamento all'esecuzione forzata, ad esempio, sono quasi sempre espressi con enunciati espliciti di tipo commissivo, che rientrano così nella funzione obbligatoria, come si può osservare nel seguente esempio:

**Figura 10: Esempio di realizzazione della funzione obbligatoria**

Der Käufer übernimmt die in Abschnitt I aufgeführten Dienstbarkeiten sowie alle damit zusammenhängenden Pflichten und Rechte.

---

<sup>131</sup> Questo richiama inoltre quanto esposto nel capitolo 5.2 sulla sottile linea che separa le dichiarazioni di scienza da quelle di volontà e di come, spesso, le clausole contrattuali, si pensi ad esempio a quelle sulle garanzie, si possano collocare a metà via tra le due.

Altre funzioni, invece, come l'obbligo di pagamento del prezzo ad una data scadenza, quello di versare il prezzo in un dato conto bancario o di consegnare il bene libero da vizi (in generale) e pesi che l'acquirente non ha assunto (cfr. § 433 BGB), sono invece espressi nei contratti del corpus per lo più tramite forme appellative:

### **Figura 11: Esempi di realizzazione della funzione appellativa**

#### **11.1**

Der Kaufpreis ist in voller Höhe zinslos fällig zum [...].

#### **11.2**

Zahlungen an den Verkäufer haben auf dessen Konto Nr. [...] bei der [...] zu erfolgen.

#### **11.3**

Der Verkäufer ist verpflichtet, den verkauften Grundbesitz frei von nicht übernommenen, im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen sowie von nicht übernommenen Zinsen, Steuern und Abgaben zu verschaffen.

Per concludere l'osservazione del peso medio delle funzioni all'interno del corpo del contratto, si può osservare che la funzione informativa ha in media un peso che non si discosta molto da quello riscontrato nei contratti italiani, ovvero di poco più del 60%. Tranne per i segmenti relativi ai dati catastali del bene e al suo prezzo, la funzione informativa rientra, però, in sotto-segmenti diversi nei contratti dei due Paesi. Nei contratti italiani tale funzione riguarda per lo più le dichiarazioni fiscali o urbanistiche, mentre nei contratti tedeschi essa si produce in una varietà più ampia di clausole. Indicazioni a carattere informativo possono essere, ad esempio, quella degli interessi di mora, nella clausola in cui l'acquirente accetta l'esecuzione forzata immediata in caso di mancato pagamento del prezzo, oppure quella del giorno preciso della consegna del bene nella relativa clausola. Rispetto ai contratti italiani, infine, lo scarto tra le funzioni informativa, obbligatoria e appellativa è minore e tutte sono maggiormente rappresentate all'interno del corpo del contratto.

Il peso medio di tutte queste tre funzioni, invece, è leggermente più alto nei tre modelli inclusi nel corpus. Nel dettaglio, rispetto ai contratti autentici, tali funzioni hanno un peso superiore del 5,45% per la funzione informativa, del 3,97% per la funzione obbligatoria e di quasi l'1% per quella appellativa. Questo scarto si produce sebbene il numero di sotto-segmenti dei modelli sia inferiore a quello dei contratti autentici. Il numero medio di sotto-segmenti dei primi, infatti, è pari a 12, mentre per i secondi a circa 15. Ciononostante, entrambi i tipi di atti contengono pressoché le stesse disposizioni e, dunque, lo stesso tipo di sotto-segmenti nel corpo del

contratto. Anche osservando le realizzazioni verbali, si è constatato che i contratti autentici e i modelli presentano una distribuzione simile degli enunciati di tipo obbligativo e appellativo. Inizialmente, infatti, si era ipotizzato che i modelli presentassero più forme performative esplicite di tipo commissivo o appellativo che spiegassero perlomeno il maggior peso di queste funzioni, cosa che, però, non ha trovato conferma.

L'ipotesi che sembra poter spiegare più plausibilmente questa differenza tra i contratti autentici e i modelli nel peso medio delle funzioni informativa, obbligatoria e appellativa all'interno del corpo del contratto, è quella che i modelli presentino più ipotesi. In questi atti, cioè, sono presentate varie ipotesi e/o indicazioni che potrebbero rientrare nella regolamentazione della compravendita, ma che non sono sempre strettamente necessarie, soprattutto qualora il negozio delle parti preveda accordi diversi. Ciò è segnalato, talvolta, dalla presenza di frasi condizionali nei modelli, introdotte, ad esempio, dagli ausiliari "werden" e "sollen", oppure dalla congiunzione "soweit". Tali enunciati di tipo condizionale sono, per ovvie ragioni, pressoché assenti nei contratti autentici, poiché in essi sono riportati solamente gli aspetti concordati tra le parti.

A titolo di esempio, nel modello tratto dal *Beck'sches Formularbuch*, le clausole sul prezzo e sulle garanzie sono molto dettagliate e prevedono aspetti che nei contratti del corpus sono in genere inclusi solo in parte. I modelli, in tal modo, sono forniti di quasi tutte le possibili indicazioni che potrebbero rientrare in una determinata clausola. A ciò consegue che le clausole dei modelli contengano in media più enunciati e che vi sia in tal modo una maggiore possibilità che in essi si producano le funzioni informativa, obbligatoria o appellativa. Questo dal canto suo, fa rientrare talvolta le clausole in questione in più funzioni rispetto a delle clausole analoghe presenti negli atti autentici. Nella clausola sul prezzo di uno dei modelli, ad esempio, sono concordati il pagamento diretto sul conto del venditore ma anche l'accensione di un conto fiduciario presso il notaio, qualora il primo non sia possibile. Nei contratti del corpus, invece, le parti concordano una precisa modalità di pagamento e un preciso destinatario dello stesso, ad esempio il venditore direttamente o il conto fiduciario del notaio, e non entrambe le ipotesi. Lo stesso vale per le garanzie, che nei contratti del corpus sono specifiche e limitate a quanto stabilito tra le parti e non comprendono necessariamente tutte le dichiarazioni contenute nelle relative clausole dei modelli. La quantità (e in parte il tipo) delle disposizioni contrattuali, infatti, muta necessariamente in un atto autentico in base al bene in questione e agli accordi specifici delle parti<sup>132</sup>.

---

<sup>132</sup> In ciò si rileva un fenomeno inverso rispetto a quello osservato per i contratti italiani, dove i modelli da formulario si presentavano più brevi rispetto ai contratti autentici, perché muniti solo delle indicazioni di base. Una certa variabilità del corpo



In riferimento alle parole del corpo del contratto e del contratto totale, in media i modelli ne presentano un numero inferiore di circa il 7% rispetto ai contratti autentici. Ciò rispecchia quanto osservato poco sopra sul numero medio di sotto-segmenti dei modelli. I contratti autentici, infatti, hanno una media di 15,20 segmenti, mentre i modelli di 11,57 segmenti.

Rispetto ai contratti del corpus italiano, inoltre, i contratti tedeschi presentano in media 3 sotto-segmenti in più e circa il 62% di parole in più nel corpo del contratto e il 28% di parole in più nel contratto totale. Una differenza simile si riscontra anche tra i modelli da formulario dei due corpora. Sulla base della lettura degli atti del corpus, le ragioni sembrano essere essenzialmente due. La prima sarebbe la presenza di norme che incidono sulla mole contenutistica del contratto di compravendita immobiliare tedesco e che non sussistono in Italia, come ad esempio le disposizioni già citate sul finanziamento del prezzo con la collaborazione del venditore, le procure conferite al notaio e ai suoi collaboratori o, ancora, le norme specifiche per la trascrizione del passaggio di proprietà. La seconda sarebbe la formulazione più ampia delle singole clausole nei contratti tedeschi. In questi atti, cioè, vi è maggiore prolissità, che serve a regolare con completezza e univocità ogni aspetto e che comporta, ad esempio, ripetizioni dei termini all'interno delle frasi. Non mancano, tuttavia, come negli atti italiani, l'utilizzo di (ad esempio) costruzioni participiali e la nominalizzazione per specificare più univocamente i diversi aspetti contrattuali ed abbreviare la frase. Ciononostante, negli atti tedeschi le strategie sintattiche tese ad accorciare il periodo incidono solo in parte sulla sua lunghezza, poiché vanno di pari passo con una trasposizione molto esaustiva delle disposizioni contrattuali. Ciò si può osservare nel seguente esempio che presenta sia costruzioni participiali e nominalizzazioni che accorciano il periodo, sia un'esposizione chiara ed esaustiva con ripetizioni che contribuisce a regolare l'aspetto in maniera univoca:

**Figura 12: Esempio di formulazione esaustiva delle clausole tedesche**

Der Notar soll etwa zur Lastenfreistellung erforderliche Löschungsbewilligungen entwerfen; er wird bevollmächtigt, die Löschungunterlagen für alle Vertragsteile und die Finanzierungsinstitute des Erwerbers entgegenzunehmen und zu verwenden sowie ggfls. mit ihrer Verwendung verbundenen Treuhandauflagen zu erfragen und dem Erwerber sowie dessen Finanzierungsinstitut mitzuteilen.

---

del contratto di compravendita immobiliare, comunque, sembra essere inevitabile tanto in atti autentici, quanto in modelli da formulario. Si tratta, infatti, della parte strettamente connessa alle esigenze delle parti e, con ciò, necessariamente diversa da quella di altri atti dello stesso genere.

L'inevitabile e necessaria variabilità a livello del corpo del contratto che si riscontra sia negli atti autentici che nei modelli, comporta degli indici di deviazione standard abbastanza elevati. Rispetto alle funzioni, gli atti autentici presentano un raggio di variabilità di  $\pm 8,59\%$  per la funzione informativa,  $\pm 10,27\%$  per la funzione obbligatoria e  $\pm 10,93\%$  per quella appellativa. Tra i tre modelli da formulario, il raggio di variabilità è poco più ampio solo rispetto alla funzione obbligatoria e raggiunge quasi il  $10,5\%$ , mentre per le funzioni informativa e appellativa si aggira intorno a rispettivamente il  $2$  e il  $4\%$ . Tra i modelli, perciò, forse perché sono in numero minore, o forse perché tutti si rifanno alle indicazioni basilari per una compravendita tipo, si riscontra maggiore regolarità nel peso delle funzioni.

Ciononostante, questi indici risultano di molto inferiori rispetto a quelli rilevati per i contratti del corpus italiano. Prendendo, ad esempio, quelli in forma di atto pubblico, l'indice di deviazione standard è pari a  $\pm 13,98\%$  per la funzione informativa,  $\pm 16,17\%$  per la funzione obbligatoria e  $\pm 12,96\%$  per la funzione appellativa. Anche tra i modelli da formulario, inoltre, si rilevano degli indici di deviazione standard più alti.

Accanto a ciò, appare interessante che nei contratti tedeschi la variabilità del peso delle funzioni obbligatoria e appellativa sia racchiusa attorno a percentuali alte. Considerando atti autentici e modelli insieme, il peso della funzione obbligatoria può aggirarsi da circa il  $56$  al  $91\%$ , mentre quello della funzione appellativa da circa il  $61$  al  $97\%$ . Queste due funzioni, perciò, ricoprono un ruolo importante per la statuizione di disposizioni contrattuali che sono centrali per l'atto di compravendita immobiliare in Germania.

Alla variazione nel peso delle funzioni si accompagna quella del numero di sotto-segmenti e di parole del corpo del contratto e del contratto intero. La variabilità nel numero di sotto-segmenti è abbastanza contenuta sia negli atti autentici che nei modelli e riguarda una deviazione standard di  $\pm 2,4$  sotto-segmenti per i primi e  $\pm 0,82$  segmenti per i secondi. Il numero di parole, invece, presenta un raggio di variabilità nei contratti autentici di oltre il  $17\%$ , sia rispetto al numero di parole del corpo del contratto che dell'intero atto, e di poco più del  $13\%$  nei modelli. Queste percentuali, inoltre, sono molto più esigue rispetto a quelle riscontrate per gli atti italiani, dove, ad esempio, la deviazione standard del numero di parole del contratto totale arriva a superare negli atti pubblici il  $39\%$ .

Nonostante l'inevitabile variabilità del corpo del contratto, dunque, si riscontra maggiore regolarità tra gli atti tedeschi del corpus, tanto rispetto al peso delle funzioni che al numero di sotto-segmenti e parole. Forse questo è indizio di una maggiore standardizzazione del contratto di compravendita immobiliare in Germania, ovvero di un più ampio utilizzo di formule stereotipate per le varie clausole e con ciò di formulazioni esaustive consolidate nella prassi

notarile e tramandate tramite i formulari o lo scambio tra notai<sup>133</sup>. Nella clausola sulla "Auflassung", ad esempio, ricorrono in tutti i contratti dei periodi retti dai verbi "bewilligen" e "beantragen" per esprimere tale accordo delle parti. Per questo, nella parte sui verbi si cercherà di far luce con più esempi su questa ipotesi.

Per trovare, per ora, attraverso gli schemi funzionali una parziale riprova di tale ipotesi, si è cercato di individuare se ci sono alcune clausole che risultano di regola più pesanti o più leggere in termini di occorrenze nei contratti del corpus<sup>134</sup>. Si è definita questa riprova parziale perché sebbene determinate clausole si caratterizzano per il ricorso a forme stereotipate a livello sintattico, terminologico e fraseologico, esse sono anche adattate alle caratteristiche specifiche del negozio. Per tale ragione, la loro ampiezza in termini di occorrenze può variare molto. Se il parametro dell'ampiezza in termini di occorrenze fa rilevare delle costanti nei contratti del corpus, ciò può indicare, pertanto, sia il ricorso a formulazioni stereotipate, sia la presenza di clausole che in virtù dei loro contenuti necessitano di una trattazione più o meno ampia. Il peso più o meno costante di una clausola all'interno dei contratti del corpus, dunque, è dato dall'unione di entrambi questi fattori.

Ad essi tuttavia si aggiunge un ulteriore fattore. La lunghezza e il grado di standardizzazione di una clausola, cioè, varieranno anche in base alla possibilità che hanno le parti di stabilirne i contenuti. Nelle clausole sull'oggetto o sul prezzo, ad esempio, le parti potranno stabilire molti più elementi rispetto alla clausola sulle dichiarazioni fiscali. Di conseguenza, le prime varieranno molto di più, in termini di lunghezza e formulazione, da un contratto all'altro.

Per quanto riguarda le clausole il cui peso risulta alto in più contratti del corpus, si sono rilevate quelle sul prezzo, per lo più denominate "Kaufpreis", sulle dichiarazioni legate alla "Auflassung" e sugli obblighi informativi assolti dal notaio, per lo più denominate "Hinweise/Belehrungen". Osservando queste tre clausole all'interno dei contratti del corpus, si può in effetti notare che oltre a rappresentare delle costanti per la lunghezza della loro trattazione, presentano anche delle modalità di formulazione abbastanza stereotipate. Queste tre clausole più pesanti, inoltre, non ricoprono nemmeno un terzo di tutto il peso (in termini di occorrenze) del corpo del contratto. Essendo molti i sotto-segmenti che lo compongono, infatti,

---

<sup>133</sup> Non sono certamente esenti da formule stereotipate i contratti italiani, tuttavia ciò sembra riguardare soprattutto il protocollo e la chiusa e meno il dispositivo. Nei capitoli successivi, comunque, si potrà osservare come ciò si traduca a livello verbale nei dispositivi degli atti italiani e tedeschi. Per una ricerca successiva sarebbe interessante approfondire questo aspetto, osservando su dei corpora italiani e tedeschi temporalmente definiti, qual è il grado di standardizzazione che si riscontra anche a livello della formulazione delle clausole da un punto di vista sintattico, terminologico e fraseologico, similmente a quanto svolto da Wiesmann rispetto a precise parti del contratto di compravendita immobiliare (2018: 154 ss.).

<sup>134</sup> Si è fatto ciò, seguendo la metodologia spiegata nel capitolo 5.2 ed applicata analogamente ai contratti tedeschi e austriaci.

il peso del corpo del contratto risulta ben spartito tra di essi e non fortemente concentrato in alcune clausole particolari. Nei contratti del corpus, dunque, come è grande la segmentazione in termini di sotto-segmenti, lo è altrettanto in termini di percentuale di peso ricoperta da ognuno. Tra i contratti dove le clausole sulla "Auflassung" e sugli obblighi informativi assolti dal notaio risultano essere tra le più pesanti, ad esempio, il peso di queste ultime si aggira da poco meno del 10 a poco più del 20%.

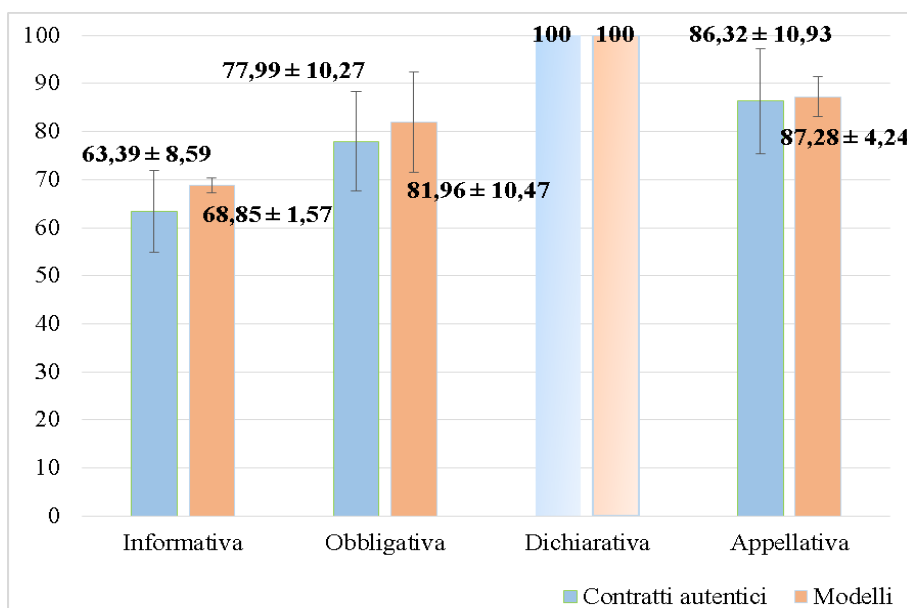
L'unione tra una formulazione abbastanza stereotipata e una determinata lunghezza di trattazione si rileva anche rispetto alle clausole che si caratterizzano per il minor peso in più contratti, tra le quali ne spicca soltanto una, ovvero quella riguardante le spese dell'atto, per lo più denominata "Kosten und Steuern". Il suo peso varia da circa l'1% a poco più del 3%.

Questa parziale prova relativa alle clausole più pesanti e più leggere, in ogni caso, può spiegare in parte la più alta regolarità riscontrata nei contratti tedeschi rispetto al peso medio delle funzioni. Una simile formulazione delle stesse, infatti, favorisce il prodursi delle stesse funzioni.

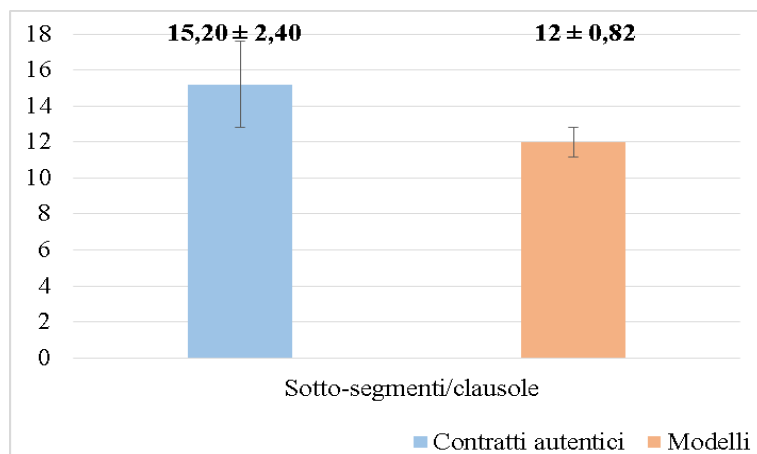
Per concludere, verranno riportati di seguito i grafici dei risultati complessivi derivanti dalla segmentazione funzionale dei contratti del corpus che qui si sono discussi, per poi passare alla trattazione della terza parte del contratto, ovvero lo Schlussvermerk.

### 5.5.2.2 GRAFICI DEI RISULTATI COMPLESSIVI

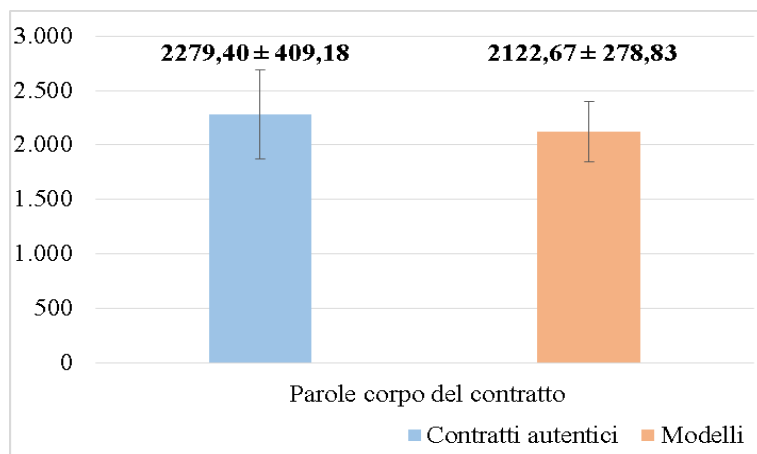
**-Peso percentuale delle funzioni: Contratti autentici vs Modelli con deviazione standard**



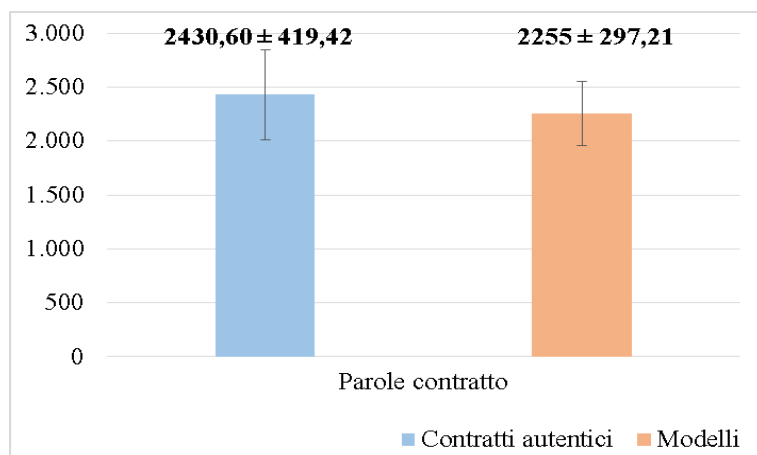
**-Numero sotto-segmenti/clausole del corpo del contratto: Contratti autentici vs Modelli con deviazione standard**



**-Numero di parole del corpo del contratto: Contratti autentici vs Modelli con deviazione standard**



**- Numero di parole del contratto totale: Contratti vs Modelli con deviazione standard**



### 5.5.3 SCHLUSSVERMERK

La terza e ultima parte del contratto di compravendita immobiliare in Germania è lo Schlussvermerk. Come già osservato nel capitolo 5.4, la chiusura dell'atto pubblico tedesco è più sintetica rispetto a quella degli atti italiani. In essa sono indicati essenzialmente tre atti, che sono la lettura del contratto da parte del notaio, l'approvazione e la sottoscrizione dello stesso di proprio pugno da parte dei contraenti (§ 13 BeurkG).

Di conseguenza, la struttura funzionale della chiusa è priva di segmenti informativi od obbligativi ed in essa è realizzata solo una delle funzioni primarie del contratto di compravendita immobiliare, vale a dire quella dichiarativa. Lo schema funzionale dello Schlussvermerk, dunque, si caratterizza per la funzione dichiarativa che ricopre un peso del 100%<sup>135</sup>.

**Tabella 4: Schema funzionale dello Schlussvermerk<sup>136</sup>**

<u>Funzioni</u>	<b>Dichiarativa</b>
<u>Sotto-segmenti</u>	Indicazione della lettura dell'atto da parte del notaio
	Indicazione dell'approvazione dell'atto da parte delle parti
	Indicazione della sottoscrizione di proprio pugno dell'atto da parte delle parti (e, in alcuni contratti del corpus, anche di quella del notaio)

La struttura sintattica a supporto dello Schlussvermerk si caratterizza per l'uso di tempi verbali al passato. Ciononostante, come avviene per la chiusa dei contratti italiani che, soprattutto nella sua prima parte, si caratterizza per l'utilizzo di verbi al passato, lo Schlussvermerk non è da considerare una sorta di resoconto del notaio. Esso, infatti, instaura dei requisiti indispensabili per la validità dell'atto, confermando che le tre azioni descritte in questa parte sono state compiute. Con lo Schlussvermerk, dunque, il notaio instaura dei requisiti indispensabili per l'atto e allo stesso tempo conferma il loro avverarsi. Ed è in questa sua funzione di conferma che è forse possibile spiegare, da un lato, l'utilizzo di tempi verbali al passato. Alla base dello Schlussvermerk si potrebbe infatti leggere una dichiarazione del notaio, della quale rimangono nell'atto solo i verbi del suo contenuto proposizionale, ovvero "Io notaio dichiaro che ho letto l'atto alle parti e che queste ultime lo hanno approvato e sottoscritto". Dall'altro lato, invece, questo uso potrebbe rappresentare altresì un calco dalla norma che regola lo Schlussvermerk,

<sup>135</sup> Poiché all'interno dello Schlussvermerk si produce solo la funzione dichiarativa, non sarà predisposta per esso una tabella relativa al peso percentuale che ogni funzione ricopre al suo interno, come avvenuto per le altre parti del contratto.

<sup>136</sup> Rispetto al contenuto di ognuno dei punti che costituiscono lo Schlussvermerk, si rinvia al capitolo 5.4.

ovvero il § 13 BeurkG (cfr. capitolo 5.4). Tali considerazioni permettono di individuare nello Schlussvermerk la realizzazione della funzione dichiarativo-costitutiva, anziché classificarlo come una sorta di resoconto informativo.

Negli atti italiani, questa funzione di conferma della chiusa si attua soprattutto a livello della menzione del notaio di aver ricevuto l'atto e di averlo letto alle parti, oppure quando questa parte è interamente costruita al passato. L'approvazione e sottoscrizione di queste ultime, invece, sono realizzate nella maggior parte dei contratti del corpus con forme performative esplicite che, in quanto tali, si collocano nel momento della stipula del contratto e non in un tempo passato.

Come già sottolineato in altri capitoli, infine, l'individuazione delle funzioni insite nel genere testuale qui in esame non può eludere la conoscenza del contesto extra-linguistico che lo determina e all'interno del quale esso assume un ruolo convenzionale ben preciso<sup>137</sup>.

Da un punto di vista linguistico, dunque, la funzione dichiarativa è realizzata nello Schlussvermerk in maniera implicita e può essere dedotta per la conoscenza che si ha del ruolo di quest'ultimo all'interno del contratto. Si ritiene anche qui, come per l'apertura dell'atto tedesco, che la forma al passato non incida sulla funzione linguistica assoluta, ma che rappresenti, piuttosto, la modalità convenzionalmente stabilita per realizzarla alla fine del contratto (cfr. Wiesmann 2018: 416).

#### **5.5.4 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Il contratto di compravendita immobiliare tedesco, come quello italiano, si caratterizza per l'interdipendenza di due funzioni principali da un punto di vista linguistico, vale a dire quella dichiarativa e quella obbligatoria che sono supportate dalle funzioni integrative informativa e appellativa. Come si è visto per i contratti italiani, questa gerarchia è evincibile in primo luogo grazie alle conoscenze extratestuali riguardo al ruolo di questo atto negli ordinamenti qui in esame. In particolare, questo vale per il rapporto tra le funzioni obbligatoria e appellativa. La funzione dichiarativa, infatti, è alla base del contratto ed inerente ad ogni sua dichiarazione. La funzione informativa, invece, è una categoria sviluppata ad hoc per questa analisi e in essa rientrano indicazioni che completano le disposizioni contrattuali ma non veri e propri atti linguistici.

Accanto a ciò, si è constatato che gli obblighi contrattuali si instaurano negli atti tedeschi principalmente grazie all'interdipendenza tra atti di tipo obbligativo, con i quali le parti

---

<sup>137</sup> Si ricordi, a tal proposito, la formula per le regole costitutive di Searle: "X conta per Y nel contesto Ct" (Searle 2009: 62-65).

assumono un determinato impegno, e atti di tipo appellativo, con i quali alle parti sono dettati degli obblighi. Questo fattore, assieme alla presenza di clausole a stampo appellativo con le quali le parti conferiscono determinati incarichi, ad esempio al notaio per l'esecuzione di diverse formalità dell'atto o al Grundbuchamt per la trascrizione del passaggio di proprietà, e che sono caratteristiche per la regolamentazione della compravendita immobiliare in Germania, fanno sì che la funzione appellativa si produca con frequenza nel corpo del contratto. Per tale ragione, se non si conoscesse la funzione giuridica primaria di questo negozio, ovvero quella di instaurare degli stati di cose giuridicamente rilevanti a stampo obbligativo, primi tra tutti l'obbligo di consegna e di trasferimento della proprietà della cosa, nonché di pagamento del prezzo (cfr. § 433 BGB), potrebbe risultare difficile classificare la funzione appellativa, poiché in alcuni contratti ha un peso maggiore di quella obbligatoria. Ciò non toglie che la funzione appellativa svolga un ruolo integrativo importante, perché completa lo spettro di obbligazioni che ricadono sulle parti una volta stipulato il contratto. Questo avviene in particolare statuendo determinati obblighi prescritti alle parti con forme modali e distinguendoli così da quelli assunti attivamente da queste ultime tramite, per lo più, enunciati commissivi.

Oltre a ciò, la funzione appellativa risulta essenziale affinché la volontà delle parti possa essere attuata a vari livelli burocratici. Diverse formalità dell'atto, come la richiesta di permessi cui è legata la compravendita, vengono eseguite grazie agli incarichi conferiti dalle parti al notaio e/o ai suoi dipendenti. Per citare un altro esempio, la trascrizione della "Auflassung" o della "Auflassungsvormerkung" nel Grundbuch possono avvenire se le parti lo richiedono espressamente in atto.

Per questo, osservando i contratti del corpus, si è appurato che gli effetti obbligativi del contratto di compravendita immobiliare in Germania risultano felicemente attuati sia a livello linguistico-testuale che giuridico, se, da un lato, le parti assumono attivamente e volontariamente determinati impegni e, dall'altro, se sono definiti (per lo più con forme modali) quali ulteriori obblighi ricadano su di esse e, infine, se sono presentate precise richieste per l'esecuzione di aspetti formali del negozio. Pur essendo primaria, la funzione obbligatoria, perciò, risulta strettamente connessa a quella appellativa che la completa. Ragion per cui, il corpo del contratto tedesco si caratterizza per il forte peso di entrambe.

Altra caratteristica che distingue quest'ultimo, riscontrata in tutti i contratti del corpus, è la presenza di clausole nella quali si realizzano tutte e quattro le funzioni. Le indicazioni di cui devono essere provviste tali clausole per regolare l'aspetto in questione fanno sì che questo avvenga, poiché si tratta sia di informazioni integrative, sia di segmenti appellativi che commissivi.



Accanto a ciò, si è osservato che in genere negli atti del corpus le indicazioni dello stesso tipo sono riportate in clausole vicine, anziché frammentate in più punti del dispositivo, come avviene nei contratti italiani. Si è rilevato, altresì, un maggior grado di regolarità tra gli atti del corpus tedesco, tanto in forma pubblica che nei modelli da formulario. Gli indici di deviazione standard riferiti ai diversi parametri, come il peso delle funzioni e il numero di sotto-segimenti, sono risultati infatti molto più bassi nei contratti tedeschi.

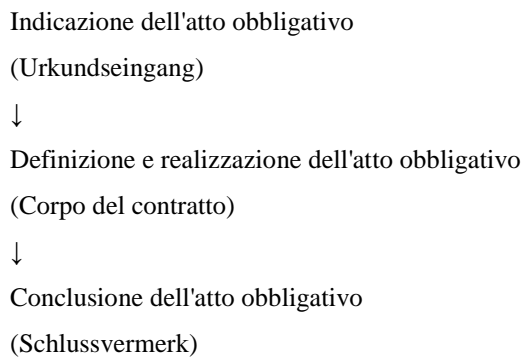
Altro aspetto che differenzia questi ultimi dai contratti italiani è la sequenza delle funzioni che caratterizza le tre parti del contratto. Gli atti tedeschi sono introdotti da una parte dichiarativo-informativa, l'Urkundseingang, nella quale si mette in rilievo principalmente la volontà delle parti di concludere un negozio e dove non necessariamente si produce funzione obbligatoria. Quest'ultima si produce, però, con frequenza lungo tutto il corpo del contratto e non soprattutto in specifiche clausole come nei contratti italiani, ed è accompagnata, come già visto, da un forte peso delle due funzioni aggiuntive informativa e appellativa. Nello Schlussvermerk, infine, si produce solamente una delle due funzioni primarie, ovvero quella dichiarativa, richiamando così la base funzionale fondamentale del contratto, nonché quella che in genere caratterizza la sua apertura.

## **5.6 IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN GERMANIA: STRUTTURA TEMATICA BASILARE**

Date queste premesse, sarà esposta in questa parte la struttura tematica basilare degli atti del corpus tedesco. Si partirà dal presupposto, già esposto nei capitoli precedenti, che si è cercato di sviluppare una struttura tematica adattata al genere testuale qui in esame, che per le sue caratteristiche non presenta modalità di sviluppo dei contenuti già note, quali quella narrativa o argomentativa, ed espone, ad esempio, in Brinker (2014: 60 ss.).

Considerando le funzioni che caratterizzano le tre parti del contratto, uno schema che rappresenta la struttura tematica del contratto tedesco nel suo complesso potrebbe essere il seguente:

**Figura 1: Struttura tematica basilare di un contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica<sup>138</sup>**



La progressione tematica degli atti tedeschi si sviluppa, come negli atti italiani, in tre momenti principali. Inizialmente, nell'Urkundseingang, sono fissate le coordinate che caratterizzano lo specifico negozio in questione, come ad esempio le generalità delle parti, la data, il luogo e il notaio. Accanto a ciò, a questo livello è messo in rilievo un elemento centrale del negozio, vale a dire la volontà delle parti di concluderlo. A differenza degli atti italiani, nell'Urkundseingang non si produce necessariamente funzione obbligatoria, poiché nel suo prefisso performativo talvolta è messo in rilievo solo il fatto che il testo a seguire, ovvero il corpo del contratto, rappresenti il frutto della volontà delle parti di stipulare un atto e della richiesta da loro fatta a tal fine al notaio (cfr. Wiesmann 2018: 337 ss.). Il tema, invece, vale a dire l'atto obbligativo stipulato, è presentato tramite l'intitolazione posta all'inizio, oppure integrata nel prefisso introduttivo o performativo. Con questa prima fase, dunque, sono fondate le basi sulle quali si poggerà il contratto ed altresì la sua natura, ovvero quella di una dichiarazione di volontà tesa a concludere un determinato negozio giuridico.

Nella seconda fase, il negozio e le sue sfaccettature in termini di diritti ed obblighi a favore e a carico delle parti sono definiti tramite la sequenza di dichiarazioni a ciò necessaria. È questa la parte più ricca in termini di disposizioni, poiché rappresenta il nucleo dell'accordo tra le parti, dove sono regolati tutti gli aspetti della compravendita in questione. Nei contratti tedeschi si è riscontrato a questo livello un alto grado di specificazione, per cui i diversi aspetti della compravendita sono esaustivamente esposti nell'atto, anche a costo di periodi abbastanza lunghi e ripetizioni. Questo, tuttavia, gioca a favore dell'univocità dell'atto, poiché grazie all'esposizione dettagliata dei singoli aspetti contrattuali diminuisce il rischio di dubbi interpretativi o che ci siano particolari della compravendita non esplicitamente regolati.

---

<sup>138</sup> Le frecce verso il basso indicano l'inizio di un'altra sequenza nella progressione tematica.

Nella terza e ultima fase il negozio è definitivamente suggellato, in particolare tramite gli atti di approvazione e sottoscrizione. Dato che tutte le sue coordinate sono state via via specificate a partire dall'apertura e poi nel corpo del contratto, qui si pone unicamente l'accento sul fatto che la dichiarazione di volontà, che è il negozio stesso, è stata confermata dalle parti che in tal modo se ne assumono gli obblighi.

La struttura tematica qui delineata potrebbe risultare utile per spiegare il quasi esclusivo utilizzo di tempi verbali al passato nell'Urkundseingang e nello Schlussvermerk dei contratti tedeschi. Queste forme, quindi, introdurrebbero e confermerebbero quanto sarà ed è già stato prodotto attraverso l'atto. In questa chiave di lettura, però, la funzione performativa si ritroverebbe ad essere limitata alla parte del corpo del contratto. L'apertura e la chiusura, invece, statuiscono dei requisiti dell'atto e ne fondano in tal modo la validità. Da un punto di vista prettamente grammaticale e logico, non sembra scorretto l'uso di un tempo verbale al passato, poiché crea questa sorta di introduzione e conclusione dell'atto, anche se sembra privare queste due parti di forza performativa. Ciononostante, la mancanza di performatività da un punto di vista linguistico non incide sul ruolo che queste due parti assolvono per l'atto da un punto di vista giuridico e, con ciò, sul loro essere portatrici di stati di cose giuridicamente rilevanti tanto quanto il corpo del contratto.

### **5.6.1 URKUNDSEINGANG**

L'apertura del contratto tedesco si presenta come una sequenza di indicazioni strutturate in maniera logica. Essa si compone essenzialmente di due periodi; nel primo sono fornite le coordinate del contratto in questione, nel secondo è sancito il fatto che si tratti di una dichiarazione di volontà. La presentazione del tema, tramite l'intitolazione, avviene o all'inizio del primo periodo o a livello del prefisso introduttivo o performativo del secondo periodo.

La struttura tematica basilare dell'Urkundseingang potrebbe, perciò, essere rappresentata secondo lo schema seguente:

#### **Figura 2: Struttura tematica basilare dell'Urkundseingang**

(Ev.) Presentazione del negozio in questione (tema) +

Specificazione delle coordinate che caratterizzano il negozio in questione

↓

Statuizione della volontà e della richiesta delle parti al notaio di stipulare il negozio + (Ev.) Presentazione del negozio in questione (tema)

Rispetto agli atti italiani, i momenti su cui si sviluppa l'apertura dell'atto sono due e non tre.

Con il prefisso introduttivo, corrispondente al secondo momento, è instaurata innanzitutto la base dichiarativo-costitutiva del contratto. La sua base obbligatoria, invece, è fissata o qualora sia utilizzato un prefisso performativo, o solo in seguito nel corpo del contratto.

Questo schema, inoltre, corrisponde alla struttura basilare delle funzioni realizzate nell'apertura dell'atto, vale a dire delle funzioni dichiarative e informative nel primo periodo e la funzione dichiarativa ed, eventualmente, obbligatoria nel secondo.

### 5.6.2 CORPO DEL CONTRATTO

Come accaduto con i contratti del corpus italiano, per questa parte del contratto è risultato più difficile delineare una struttura tematica, poiché, essendo strettamente connessa al negozio specifico, risulta essere la più variabile.

Nel capitolo 5.4, ma anche grazie agli schemi funzionali sopra esposti, si è potuto osservare che ci sono delle clausole che compongono di norma il corpo dei contratti tedeschi e che possono essere diversamente suddivise da un atto all'altro. Accanto ad esse, poi, ci possono essere delle clausole specifiche per un negozio, come ad esempio quelle riguardanti un immobile in condominio. In genere, le prime clausole che compongono il corpo del contratto riguardano il bene compravenduto, la dichiarazione relativa alla sua vendita e il suo prezzo, ovvero gli elementi essenziali del negozio. Da qui si susseguono le clausole più tecniche da un punto di vista giuridico e che regolamentano tutti gli aspetti della compravendita, fino alle indicazioni di natura più formale, ad esempio sulle spese dell'atto o i destinatari dello stesso.

Da ciò conseguirebbe una struttura tematica basilare che si sviluppa anch'essa in due momenti:

#### Figura 3: Struttura tematica basilare del corpo del contratto

Indicazione elementi essenziali del negozio

↓

Indicazione elementi più tecnici e formali del negozio

Questa struttura rispecchia quanto suggerito da Frenz/Hertel/Limmer/Mayer, vale a dire il fatto di porre all'inizio le coordinate basilari che le parti hanno concordato e in seguito quelle più tecniche:

Mein persönliches Rezept ist, **Verträge eher kopflastig zu gestalten**, also die für die Parteien wichtigen Klauseln nach vorne zu ziehen, hingegen die (aus Sicht der Beteiligten) eher 'technischen' Klauseln (wie die Grundbucheklärungen) nach hinten zu verschieben. Dann konzentrieren sich Aufmerksamkeit und Diskussionslust der Beteiligten auf die Klauseln, deren Inhalt sie bestimmen und die sie (bei Zahlung und Übergabe) später selbst nach den vertraglichen Vorgaben vollziehen müssen (Frenz/Hertel/Limmer/Mayer 2012: 428).

Similmente a quanto avvenuto con i contratti del corpus italiano, si sono voluti osservare in maniera più specifica questi due periodi che compongono il corpo del contratto. In particolare, essi sono stati ulteriormente suddivisi nei due tipi di dichiarazioni che li possono comporre, per poter confrontare così i contratti del corpus rispetto a questa parte variabile.

Come esposto nel capitolo 5.2, la struttura tematica potrebbe essere rappresentata, da un lato, dalla sequenza di clausole osservabile negli schemi funzionali e, dall'altro, facendo rientrare in due macro-categorie tali clausole. In particolare, quest'ultima procedura si è rivelata utile per i contratti del corpus italiano per mettere in evidenza l'alternanza dei due tipi di dichiarazione fondamentali che li compongono. Si tratta, da un lato, delle dichiarazioni di volontà, che esprimono il contenuto essenziale dell'accordo delle parti, ovvero il "cosa", e, dall'altro, delle dichiarazioni da rendere per legge che ne definiscono i particolari previsti dalla legge, ovvero il "come". Su questa base, perciò, si è scelto di definire la modalità di sviluppo dei contenuti nel corpo del contratto come "binaria" e "specificativa", poiché attraverso l'alternarsi delle due dichiarazioni fondamentali il negozio viene via via specificato. Con ciò, si è ottenuta una proposta alternativa per definire la struttura tematica di questa parte del contratto, ma si è evidenziata altresì la correlazione tra volontà del privato e diritto che caratterizza il genere testuale qui in esame e, più in generale, i contratti.

Date queste premesse, si possono ora osservare le strutture tematiche basilari dei contratti del corpus:

**Tabella 1: Strutture tematiche basilari del corpo dei contratti del corpus in forma pubblica**

<b>Contratti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>L</b>
Segmenti della struttura tematica	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV
	DV+DL	DV+DL	DL	DV+DL	DL	DL	DL	DL	DV+DL	DL
	DL	DV		DV		DV	DV	DV	DV	DV
		DL		DL		DL	DL	DL	DL	DL
		DV					DV		DV	DV
	DL							DL		

**Tabella 2: Strutture tematiche basilari del corpo dei modelli del corpus**

<b>Modelli</b>	<b>1 (Bec)</b>	<b>2 (SNF)</b>	<b>3 (WN)</b>
Segmenti della struttura tematica	DV	DV	DV
	DL	DV+DL	DL
	DV	DL	
	DL		
	DV		

Negli atti tedeschi, rispetto ai contratti del corpus italiano, sono meno frequenti le clausole nelle quali è netta la distinzione tra dichiarazioni di volontà e quelle da rendere per legge. Da un lato,

cioè, ci sono le clausole che si collocano a metà via tra le due, come ad esempio le garanzie o le clausole relative al trasferimento del possesso e degli effetti utili e onerosi connessi al bene, che sono sì da rendere per legge, ma necessitano anche la partecipazione attiva delle parti nel definire cosa viene garantito o meno o quando precisamente e a che condizioni debbano essere trasferiti il possesso e gli altri effetti. Ci sono poi delle clausole che, pur essendo molto specifiche da un punto di vista giuridico e conosciute soprattutto a chi, come il notaio, deve redigere l'atto, hanno comunque bisogno della partecipazione attiva dalle parti stesse. Qui rientrano, ad esempio, le clausole relative alle procure che le parti conferiscono al notaio o ai suoi dipendenti. In un primo momento, si era ritenuto che esse fossero delle dichiarazioni da rendere per legge e i cui effetti si producono al di là della volontà delle parti (cfr. definizione di "dichiarazione di scienza", cap. 5.4) Poi, però, si è appurato (cfr. Heckschen/Herrler/Starke 2015: 42 e 123-124) che tali procure devono essere espressamente richieste dalle parti e il loro contenuto è da definire in base alla loro volontà. Probabilmente, in genere il notaio fa da mediatore su questo aspetto e informa le parti circa la possibilità che lui o i suoi dipendenti adempiano a determinate formalità del negozio. Nell'atto, poi, se le parti acconsentono, il notaio traspone ciò nelle forme giuridicamente previste e linguisticamente convenzionali, vale a dire sotto forma di procure.

A causa di questa partecipazione attiva delle parti, perciò, questo tipo di clausola molto tecnica e altre dai connotati simili, come ad esempio quelle sulle condizioni di mora ("Verzug") o sull'assoggettamento all'esecuzione immediata ("Zwangsvollstreckungsunterwerfung"), sono state fatte rientrare nelle dichiarazioni di volontà. A differenza delle clausole urbanistiche o fiscali dei contratti italiani, che, pur contenendo in parte degli elementi forniti dalle parti, sono state classificate tra le dichiarazioni di legge, nelle clausole appena descritte la partecipazione delle parti è un elemento essenziale e non un aspetto che si produce da sé per legge. Senza la richiesta esplicita delle parti, infatti, queste clausole non possono essere incluse nel contratto. È questa, perciò, la ragione principale per cui determinate clausole degli atti tedeschi che, ad un primo approccio, sembrerebbero mere dichiarazioni di scienza, sono state classificate tra le dichiarazioni di volontà. Nelle clausole appena menzionate dei contratti italiani, invece, il notaio appura la volontà delle parti e poi include delle clausole, come quelle urbanistiche o fiscali, adeguandole ad essa, ma gli effetti di tali disposizioni e, soprattutto, il fatto che esse siano regolate all'interno del contratto devono attuarsi al di là della loro volontà.

Un ulteriore aspetto che appare interessante nei contratti tedeschi è che le loro strutture tematiche si presentano un po' meno segmentate rispetto agli atti italiani; il numero di segmenti alternati tra dichiarazioni di volontà e dichiarazioni da rendere per legge, cioè, è leggermente

inferiore. Ciò sembra confermare il fatto che, nei contratti tedeschi, le disposizioni di uno stesso tipo siano in genere disposte in clausole vicine. Il solo contratto del corpus nel quale si riscontra una frammentazione delle stesse disposizioni in più punti del corpo del contratto, come ad esempio le procure al notaio o ai suoi dipendenti, è quello indicato con la lettera G.

Si ricorda, per completezza, che i segmenti delle strutture tematiche esposte nelle tabelle 1 e 2 possono includere più clausole. Se più clausole contenenti dichiarazioni di uno stesso tipo (ad esempio solo dichiarazioni di volontà) sono poste le une dopo le altre all'interno del corpo del contratto, quindi, le si è fatte rientrare nello stesso segmento. I segmenti della struttura tematica, perciò, iniziano quando cominciano delle clausole che non rientrano nella stessa categoria di dichiarazioni. A titolo di esempio, si può osservare che il primo segmento di tutti i contratti è relativo alle dichiarazioni di volontà. Esso include in genere le disposizioni sul bene, la vendita dello stesso, il prezzo ecc. e, con ciò, più clausole, e si interrompe non appena iniziano clausole relative a disposizioni di legge, come ad esempio quelle sulle spese.

Questo, inoltre, richiama il fatto che il primo momento della struttura tematica basilare del corpo del contratto coincida con la presentazione degli elementi essenziali del negozio.

Oltre a ciò, alcuni segmenti della struttura tematica sono indicati con "DV+DL", poiché in essi rientrano delle disposizioni che devono essere incluse a prescindere dalla volontà delle parti, ma che contengono degli aspetti che si incrociano con quest'ultima. Si tratta, in particolare, di due tipi di clausole intitolate "Eintritt in die Eigentümergeinschaft" e "Erschließungsbeitrag". La prima fissa delle conseguenze che derivano per legge dall'acquisto di un'abitazione in condominio. Tuttavia, le parti devono, attraverso tale clausola, accettare gli obblighi a ciò connessi e questo avviene nei contratti che la contengono tramite degli enunciati commissivi espliciti. Questo elemento, perciò, evidenzia la necessità che la parte sia consapevole e, soprattutto, che accetti gli effetti che si produrrebbero comunque per legge. Se, al contrario, in questa clausola fossero state esposte solo le conseguenze dell'acquisto di un'abitazione in condominio, senza coinvolgere la parte in questione, essa si sarebbe presentata come una mera dichiarazione di scienza. In tal caso, la parte l'avrebbe approvata implicitamente sottoscrivendo l'atto, ma non avrebbe avuto un ruolo attivo nel contesto (linguistico-testuale) di questa clausola.

Per la clausola intitolata "Erschließungsbeitrag", invece, sussistono delle disposizioni di legge che definiscono come questo aspetto debba essere regolato. Tuttavia, anche qui le parti devono assumere direttamente nel testo della clausola e non solo implicitamente con la sottoscrizione dell'atto gli obblighi che esse comportano. In base, poi, a come tra le due parti saranno ripartiti i costi per le opere di urbanizzazione necessarie, la formulazione di questa clausola potrà variare

(cfr. Heckschen/Herrler/Starke 2015: 93 ss.). Anche in questo caso, dunque, gli effetti si produrrebbero comunque per legge ma un ruolo attivo delle parti nell'accollarsi o meno questi costi si produce direttamente a livello testuale della clausola, forse per evitare contestazioni sul fatto che esse non abbiano preso atto di questa loro responsabilità.

Per il resto, le dichiarazioni da rendere per legge, ovvero le mere dichiarazioni di scienza, riguardano principalmente le indicazioni sulle spese dell'atto e quelle ad esso connesse ("Kosten und Steuern"), sugli obblighi informativi assolti dal notaio ("Hinweise") e sui destinatari dell'atto o di sue copie ("Ausfertigungen/Abschriften").

Infine, le clausole contenenti esclusivamente i dati catastali e intitolate, ad esempio, "Grundbuchstand" o "Vorbemerkungen", sono state fatte rientrare tra le dichiarazioni di volontà, nonostante il fatto che come altre clausole, quali quelle sulle garanzie, si collochino a metà via tra questo tipo di dichiarazioni e quelle da rendere per legge. Si tratta, infatti, di un'indicazione obbligatoria, ma poiché è legata alla volontà delle parti di vendere un preciso bene, che in queste clausole è esattamente definito, le si è fatte rientrare nelle dichiarazioni di volontà. L'indicazione del bene, infatti, rappresenta, accanto al prezzo, il primo degli elementi che le parti concordano tra loro<sup>139</sup>.

Per quanto riguarda le strutture tematiche dei modelli da formulario inclusi nel corpus, esse si presentano diverse le une dalle altre. La maggior regolarità osservata tra i modelli rispetto al peso delle funzioni e al numero di segmenti non si riscontra, perciò, a livello dell'ordine delle dichiarazioni che compongono il corpo del contratto. Il modello 2, inoltre, all'interno della clausola relativa al trasferimento del possesso, presenta le indicazioni appena esposte sui costi di urbanizzazione e per questo la si è fatta rientrare nella categoria mista "DV+DL". Il modello 3, infine, risulta essere quello strutturato con maggior semplicità, poiché i due tipi di dichiarazione sono raggruppate in soli due blocchi distinti.

Vista la pluralità di destinatari del contratto di compravendita immobiliare (cfr. tabella 1 cap. 3), risulta difficile giudicare quale sia la struttura tematica più efficace per la ricezione dell'atto. Per il pubblico di giuristi, probabilmente l'ordine dei due tipi di dichiarazione ha poco rilievo, poiché l'importante è che sia regolato con correttezza e univocità ogni aspetto della compravendita. Per le parti, forse risulterebbe più chiaro un contratto che contiene inizialmente

---

<sup>139</sup> Ciò non toglie che un altro sviluppo futuro di questo lavoro potrebbe consistere (oltre che nel segmentare i contratti di un determinato corpus all'interno di un gruppo di lavoro, per valutare la replicabilità del metodo), nel migliorare all'interno di un gruppo lavoro che coinvolga linguisti e giuristi il modello qui elaborato per la struttura tematica del corpo del contratto, trovando delle categorie che possano ovviare alle difficoltà causate dalla necessaria mescolanza tra dichiarazioni di volontà e dichiarazioni da rendere per legge che caratterizza molte clausole.



le disposizioni relative al loro negozio e a tutte le sfaccettature in termini di diritti ed obblighi che esso comporta e, verso la fine, le disposizioni più formali, quali quelle sulle spese o i destinatari dell'atto, come avviene, ad esempio, nei contratti C ed E. Per quanto riguarda altri eventuali destinatari, ad esempio i funzionari del Grundbuchamt o di una banca, forse sarebbe più auspicabile anche per essi questa seconda opzione, così saprebbero già all'incirca in quale punto dell'atto sono presenti le disposizioni che a loro servono. Un'altra soluzione che si ritiene utile per la trascrizione nel Grundbuchamt è quella adottata nel contratto indicato con la lettera G. Qui, la cosiddetta "Auflassung" è stata dichiarata in un atto distinto allegato al contratto di compravendita. In questo modo, coloro che hanno bisogno di questa dichiarazione per procedere alla trascrizione tavolare possono trovarla con più facilità.

In ogni caso, quel che appare interessante delle strutture tematiche qui elaborate è la loro capacità di mettere in rilievo la natura essenziale del contratto di compravendita immobiliare, che si caratterizza per l'unione del piano giuridico e quello dell'autonomia privata, ovvero tra ciò che la legge dispone e la volontà di due o più parti, con la conseguente alternanza di dichiarazioni nel contratto che rispecchiano entrambi gli aspetti.

### 5.6.3 SCHLUSSVERMERK

La terza e ultima parte del contratto di compravendita immobiliare in Germania si caratterizza, come l'Urkundseingang, per una strutturazione logica dei contenuti, poiché sono presentate tre azioni nel loro ordine di esecuzione. Queste ultime rappresentano la struttura tematica basilare della chiusura:

#### Figura 4: Struttura tematica basilare dello Schlussvermerk

Indicazione lettura dell'atto da parte del notaio

↓

Indicazione approvazione dell'atto da parte delle parti

↓

Indicazione sottoscrizione dell'atto da parte delle parti (ed ev. del notaio)

Lo Schlussvermerk è l'unica parte che presenta tre momenti nella struttura tematica basilare. Essi, tuttavia, rappresentano le tre azioni indispensabili per la felice conclusione e la validità dell'atto notarile (§ 13 BeurkG). A differenza degli atti notarili italiani, lo Schlussvermerk non presenta indicazioni sull'ampiezza dell'atto, sulle modalità di scritturazione e sull'ora di sottoscrizione. Come questi ultimi, però, anche nello Schlussvermerk si pone l'accento sul "come", da intendere come i tre passaggi rituali per la stipula definitiva del contratto. Il "cosa",

ovvero il contenuto dell'accordo, è definito nell'Urkundseingang e poi, via via, nel corpo del contratto. In quest'ultimo è definito anche il "come" relativo alle disposizioni di legge che devono trovare applicazione per il negozio in questione, al fine di regolarlo. Nello Schlussvermerk, infine, l'attenzione rimane focalizzata sulle ultime tre azioni indispensabili alla felice esecuzione dell'atto, ovvero la lettura dello stesso da parte del notaio, la sua conferma e sottoscrizione da parte delle parti.

Seppure ciò non sia sempre menzionato nello Schlussvermerk, l'atto notarile ha bisogno per la sua validità anche della sottoscrizione del notaio (§ 13 BeurkG). Essa è apposta alla fine dell'atto, dopo le sottoscrizioni delle parti e può essere accompagnata dall'indicazione della carica del notaio.

Questa è un'azione che deve compiersi materialmente ma che non deve necessariamente essere riportata in atto e grazie alla quale il notaio gli conferisce fede pubblica.

#### **5.6.4 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Osservando le figure 2, 3 e 4 si può notare come il contratto di compravendita immobiliare in Germania sia strutturato nel suo complesso secondo una sequenza logica, che si caratterizza per un minor numero di fasi rispetto a quelle riscontrate nei contratti italiani e in particolare nel protocollo e nella chiusa. Nell'Urkundseingang è presentato il tema e posto in primo piano il fatto che si tratti di un atto frutto della volontà di due parti che, a tal fine, si sono rivolte ad un notaio, dando peso così alla sua natura di "Willenserklärung". Nel corpo del contratto è definita tale dichiarazione di volontà, grazie all'alternanza tra dichiarazioni rientranti in quest'ultima e quelle da rendere per legge, che richiamano il connubio tra autonomia e diritto che caratterizza il genere testuale qui in esame. Nello Schlussvermerk, infine, il notaio conferma la definitiva suggellazione dell'atto. La base dichiarativa dell'Urkundseingang e dello Schlussvermerk è, perciò, deducibile anche dalle loro strutture tematiche. Lo schema funzionale del corpo del contratto, invece, emerge a questo livello solo rispetto all'alternanza tra le due funzioni primarie, ovvero dichiarativa e obbligatoria, dato che le dichiarazioni da rendere per legge rispecchiano la prima e le dichiarazioni di volontà la seconda. Poiché in una sequenza della struttura tematica del corpo possono rientrare più clausole, portatrici di diverse funzioni, però, non è possibile evincere a questo livello l'intero schema funzionale.

Le strutture tematiche qui elaborate per il contratto, in ogni caso, sembrano rispecchiare, grazie al fatto che delineano una sequenza ordinata che viene via via definita, lo scopo che è alla base di questo atto di regolare con ordine, chiarezza e precisione un rapporto tra due parti.

## **5.7 IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN AUSTRIA: MACROSTRUTTURA GIURIDICA**

Le diverse norme che sono alla base della compravendita immobiliare in Austria sono regolate soprattutto a partire dalla seconda parte del codice civile austriaco, l'"Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch" (nel prosieguo: ABGB), relativa ai diritti sulle cose<sup>140</sup> (ABGB, zweiter Teil, von dem Sachenrechte). In particolare, nelle due sezioni di questa seconda parte, denominate "Abteilungen", suddivise a loro volta in "Hauptstücke", sono regolati da un lato i diritti reali (ABGB, zweiter Teil, erste Abteilung des Sachenrechts, von den dinglichen Rechten) e dall'altro quelli denominati in questo codice "persönliche Sachenrechte", ovvero i diritti personali sulle cose che possono instaurarsi, ad esempio, in seguito ad un negozio giuridico come il contratto<sup>141</sup> (ABGB, zweiter Teil, zweite Abteilung des Sachenrechts, von den persönlichen Sacherechten). La distinzione tra questi due tipi di diritti è presente al paragrafo 307 ABGB, in cui si dice che i diritti reali su una cosa sono quelli che spettano a qualcuno e che valgono di fronte a chiunque, mentre i diritti personali sulle cose sono quelli che si instaurano soltanto nei confronti di certe persone per legge o in seguito ad un negozio di tipo obbligatorio. Nel paragrafo 308 ABGB, poi, sono elencati i vari tipi di diritti reali, come il possesso, la proprietà o il diritto di servitù. Nel paragrafo 859 ABGB, invece, è definito ulteriormente il fondamento dei diritti personali sulle cose, che può essere nella legge, in un negozio giuridico o in un danno subito. In questo paragrafo si stabilisce, inoltre, che essi comportano l'obbligo di prestazione di una persona nei confronti di un'altra. Tra i diritti personali sulle cose rientrano, perciò, quelli che si instaurano con il contratto, del quale si dà una definizione al paragrafo 861 ABGB:

Wer sich erkläret, daß er jemanden sein Recht übertragen, das heißt, daß er ihm etwas gestatten, etwas geben, daß er für ihn etwas thun, oder seinetwegen etwas unterlassen wolle, macht ein Versprechen; nimmt aber der Andere das Versprechen gültig an, so kommt durch den übereinstimmenden Willen beyder Theile ein Vertrag zu Stande. So lange die Unterhandlungen dauern, und das Versprechen noch nicht gemacht, oder weder zum voraus, noch nachher angenommen ist, entsteht kein Vertrag<sup>142</sup>.

---

<sup>140</sup> I termini "diritti sulle cose" e "diritti personali sulle cose" sono tratti dalla traduzione ufficiale dell'ABGB risalente al 1815 e disponibile online all'indirizzo: <https://babel.hathitrust.org/cgi/pt?id=hvd.hxjhvf;view=1up;seq=5> (17/08/2018). In particolare, sono stati utilizzati per comprendere meglio la distinzione presente in questo codice tra diritti reali e diritti personali sulle cose.

<sup>141</sup> All'inizio di questa seconda parte dell'ABGB, invece, ad introduzione delle sezioni appena citate, sono definite le cose, ovvero i beni, da un punto di vista giuridico.

<sup>142</sup> Si può osservare che il linguaggio dell'ABGB è quello del testo originale risalente al 1811 e per questo sono presenti forme grafiche del tedesco ora non più in uso.

Sempre nella parte sui diritti personali sulle cose, infine, è regolata più specificatamente la vendita, nonché gli obblighi e i diritti che essa comporta (ABGB, zweiter Teil, zweite Abteilung des Sachenrechts, von den persönlichen Sachenrechten, vierundzwanzigstes Hauptstück, von dem Kaufvertrage).

Rispetto ai codici civili di Germania e Italia, si possono rilevare brevemente le seguenti comunanze o differenze.

Come nel codice civile italiano, è presente nell'ABGB una definizione di contratto. Nel codice civile italiano, però, esso è definito come "l'accordo di due o più parti per costituire, regolare o estinguere tra loro un rapporto giuridico patrimoniale" (art.1321 c.c.). Nel codice civile italiano, dunque, è messo in primo piano l'aspetto patrimoniale, anche se come nell'ABGB si sottolinea che a fondamento del contratto vi è l'accordo delle parti. Nel BGB, invece, sia il concetto di "negozio giuridico" che di "contratto" non sono esplicitamente definiti ma devono essere dedotti dal contenuto dei singoli articoli di legge. Come in quest'ultimo, inoltre, anche nell'ABGB si fa riferimento, seppur indirettamente (cfr. § 859 ABGB) alla disciplina più generale del negozio giuridico, che non è presente nel codice civile italiano.

Il codice civile italiano, poi, dedica ai beni e diritti reali il libro terzo (codice civile, libro terzo: della proprietà), mentre nel libro quarto sono presenti le norme che regolano più specificatamente le obbligazioni e, tra di esse, anche il contratto e la vendita (codice civile, libro quarto: delle obbligazioni e, in particolare, i titoli "II- Dei contratti in generale" e "III-Dei singoli contratti").

Nel BGB la disciplina del contratto è inserita nella sezione del primo libro relativa ai negozi giuridici (BGB, Buch 1, Abschnitt 3, Rechtsgeschäfte), mentre quella dei beni è presente nella sezione del primo libro relativa alle cose e agli animali (BGB, Buch 1, Abschnitt 2, Sachen und Tiere). I diritti reali sono trattati nel terzo libro (BGB, Buch 3, Sachenrecht), mentre le norme più specificatamente legate alla vendita (e altresì alle obbligazioni nascenti da contratto) sono inserite nel secondo libro relativo alle obbligazioni (BGB, Buch 2, Recht der Schuldverhältnisse, Abschnitt 8, einzelne Schuldverhältnisse).

Per quanto riguarda il contratto di compravendita immobiliare, vige in Austria il principio della libertà della forma, per cui esso potrebbe, teoricamente, essere stipulato sia in forma scritta che orale (§ 883 ABGB). Al fine di rendere note a terzi le vicende connesse all'immobile e, dunque, anche per tutelarlo rispetto ad essi, è necessario tuttavia renderle pubbliche (cfr. Moser 2016: 4). Ciò avviene con la trascrizione del passaggio di proprietà nel Grundbuch che, in Austria, è

denominata "Einverleibung" o "Intabulation". Tale trascrizione, inoltre, è uno dei due requisiti indispensabili (l'altro requisito è descritto di seguito) per l'acquisto e il trasferimento della proprietà di beni immobili, come si può evincere dai paragrafi 431 ABGB e 4 della legge tavolare, il "Grundbuchsgesetz" (nel prosieguo: GBG):

§ 431 ABGB: Zur Uebertragung des Eigenthumes unbeweglicher Sachen muß das Erwerbungsgeſchäft in die dazu bestimmten öffentlichen Bücher eingetragen werden. Diese Eintragung nennt man Einverleibung (Intabulation).

§ 4 GBG: Die Erwerbung, Übertragung, Beschränkung und Aufhebung der bürgerlichen Rechte (§ 9) wird nur durch ihre Eintragungen in das Hauptbuch erwirkt.

La trascrizione, perciò, ha effetto traslativo-costitutivo, proprio come avviene in Germania, ma diversamente dall'Italia dove tale effetto si produce già con l'accordo delle parti validamente espresso. Essa, inoltre, è possibile solo sulla base di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata (§ 31 GBG Abs. 1) in cui le parti esprimono il loro consenso rispetto al passaggio della proprietà del bene in questione. Per tale ragione, nonostante viga in Austria il principio della libertà della forma, il contratto di compravendita immobiliare è redatto in genere con una di queste due forme, poiché solo così è possibile trascrivere e, in tal modo, attuare, il passaggio di proprietà. L'atto notarile in Austria prende il nome di "Notariatsakt" e la legge sugli atti notarili, il "Notariatsaktgesetz" (nel prosieguo: NotaktsG) definisce al paragrafo 1 in quali casi sia obbligatoria questa forma. A meno che la compravendita non avvenga, ad esempio, tra coniugi, perciò, non è obbligatorio optare per l'atto notarile ed infatti, in genere, è più frequente il ricorso a scritture private che poi verranno autenticate (cfr. Grötsch 2004: 846).

La scrittura privata può essere redatta direttamente dalle parti, oppure da un notaio o avvocato da esse incaricato. L'autenticazione delle firme, invece, deve avvenire davanti a un notaio o un giudice (cfr. Grötsch 2004: 861).

Se la trascrizione ha effetto traslativo-costitutivo per quanto riguarda il passaggio di proprietà, non è la sola condizione per l'acquisto della stessa. Quest'ultimo, infatti, ha luogo sia sulla base di un valido titolo, sia di una modalità di acquisto riconosciuta dalla legge:

§ 380 ABGB: Ohne Titel und ohne rechtliche Erwerbungsart kann kein Eigenthum erlangt werden.

Il titolo è rappresentato in genere da un contratto, ovvero da un atto a effetti obbligatori dal quale emerge la causa in senso giuridico del negozio, come ad esempio una compravendita. La modalità di acquisto coincide in genere con la consegna del bene acquistato per i beni mobili e

con l'intavolazione per quelli immobili (cfr. Grötsch 2004: 848 e 861-862 e Moser 2016: 4-5). Entrambi questi requisiti sono, perciò, indispensabili per l'acquisto della proprietà e, per tale ragione, si parla in questo contesto di negozio giuridico in due fasi, ovvero di "Zweiaktigkeit des Rechtsgeschäfts".

Questo, tuttavia, non è da confondere con il principio di separazione e astrazione presente nell'ordinamento giuridico tedesco e spiegato nel capitolo 5.4. In Austria, infatti, non sussiste la separazione tra negozio a effetti obbligatori e negozio dispositivo. L'acquisto, infatti, non avviene astrattamente tramite un accordo a effetti reali, quale può essere la "Auflassung", bensì in primo luogo con l'atto a effetti obbligatori ("Verpflichtungsgeschäft"), quale il contratto, nel quale è indicata una causa giuridicamente valida, come la compravendita. In secondo luogo, l'acquisto e, in particolare, il passaggio della proprietà, si perfeziona con il negozio dispositivo ("Verfügungsgeschäft"), quale ad esempio l'intavolazione. Gli effetti reali dell'acquisto e del passaggio della proprietà, dunque, si avverano sia grazie al negozio obbligatorio (il contratto) che al negozio dispositivo (l'intavolazione). Entrambi i negozi sono perciò indispensabili (cfr. § 380 ABGB) o, meglio, affinché si possa avverare il negozio dispositivo è necessaria una causa (dal punto di vista giuridico) validamente attuata, ad esempio tramite un contratto, ovvero un negozio a effetti obbligatori. A differenza del diritto tedesco, dunque, il passaggio e l'acquisto della proprietà non possono essere fondati in un accordo astratto, bensì su una causa riconosciuta dalla legge<sup>143</sup> e validamente attuata tramite un negozio a effetti obbligatori (cfr. Grötsch 2004: 848). Quest'ultimo e il negozio dispositivo, inoltre, non sono divisibili e indipendenti l'uno dall'altro come avviene nel diritto tedesco. L'accordo delle parti sul quale si fonda l'attuazione del negozio giuridico è perciò espresso già a livello del contratto di compravendita immobiliare sia in Italia che in Austria, poiché esso non ha solo effetti obbligatori come avviene in Germania. La necessità dell'intavolazione per perfezionare il passaggio della proprietà, tuttavia, accomuna quest'ultimo Paese con l'Austria, mentre in Italia la trascrizione nei registri immobiliari è finalizzata a rendere pubbliche le vicende connesse all'immobile.

---

<sup>143</sup> La necessità di una causa giuridica valida per l'acquisto o la modifica di diritti reali è fissata anche al paragrafo 26 del GBG, in cui si pone l'accento anche sul fatto che le dichiarazioni a ciò inerenti devono essere redatte nella forma prevista dalla legge. Nel caso della compravendita immobiliare, dunque, sotto forma di atto notarile o di scrittura privata autenticata.

§ 26 GBG: (1) Einverleibungen und Vormerkungen können nur auf Grund von Urkunden bewilligt werden, die in der zu ihrer Gültigkeit vorgeschriebenen Form ausgefertigt sind. (2) Diese Urkunden müssen, wenn es sich um die Erwerbung oder Umänderung eines dinglichen Rechtes handelt, einen gültigen Rechtsgrund enthalten.

Nel complesso, dunque, si può affermare che le regole che sottostanno alla compravendita immobiliare in Austria si collocano a metà via tra quelle osservate per Germania e Italia, anche per quanto riguarda la forma del relativo atto.

Un ulteriore aspetto che distingue i contratti di compravendita immobiliare provenienti dall'Austria è la clausola con la quale la parte venditrice dichiara il suo consenso a trascrivere nel Grundbuch le nuove costellazioni giuridiche concordate tra le parti, come il passaggio del diritto di proprietà al nuovo acquirente. Questa dichiarazione può costituire una clausola del contratto, oppure rappresentare un atto a parte annesso allo stesso (Grötsch 2004: 862 e § 32 GBG). Nei contratti del corpus, compresi i modelli da formulario, tale dichiarazione è sempre inserita come una clausola all'interno del corpo del contratto.

Questa dichiarazione, simile alla "Auflassung" osservata per i contratti tedeschi, prende il nome di "Aufsandungserklärung". A differenza della "Auflassung" (cfr. § 925 BGB) che deve essere dichiarata in presenza di entrambe le parti davanti ad un notaio, la "Aufsandungserklärung" è una dichiarazione unilaterale della parte il cui diritto subisce una qualche modifica, ovvero, nella maggior parte dei casi, il venditore. Essa serve, perciò, ad esprimere il consenso della parte coinvolta all'intavolazione o alla modifica dei diritti tavolari in questione. In alcuni contratti del corpus, tuttavia, tale dichiarazione ha come soggetto entrambe le parti che dichiarano di approvare l'intavolazione o la modifica dei diritti in questione e che ciò vale anche se a fare tale richiesta presso il Grundbuch è una sola di loro. Forse ciò è dovuto al fatto che se l'accordo tra le parti prevede delle particolarità che devono essere accettate anche dall'acquirente, è più opportuno che anch'egli approvi la dichiarazione inerente alla loro attuazione a livello tavolare. In un contratto del corpus, ad esempio, le parti concordano la suddivisione di un immobile in più unità e nella "Aufsandungserklärung" entrambe esprimono il loro consenso a registrare tale modifica a livello tavolare. È probabile, dunque, che in tal modo si voglia confermare in maniera univoca che l'acquirente approva la modifica che verrà apportata all'immobile, tanto più che acconsente alla sua registrazione nel Grundbuch.

In genere, infine, la richiesta di intavolazione presso il Grundbuch viene fatta dal notaio o dall'avvocato incaricati di redigere l'atto, una volta che si sono avverate tutte le condizioni che la rendono possibile, come, ad esempio, dopo che il prezzo d'acquisto è stato versato e tutti i permessi necessari per la compravendita sono stati rilasciati. In tal modo, il passaggio di proprietà ha luogo solo dopo che è stato versato il prezzo di acquisto e che si sono avverate tutte le prerogative necessarie a tale trasferimento (cfr. Grötsch 2004: 872).

Date queste premesse, è ora possibile osservare la struttura di un contratto di compravendita immobiliare in Austria e, più in particolare, nel Tirolo<sup>144</sup>, da un punto di vista giuridico.

Per evincerla si è fatto riferimento in particolare ai formulari e manuali giuridici consultati, ovvero *Verträge des Sachenrechts. Schwerpunkt Immobilien* a cura di Moser (2016), *Notarielle Urkunden* a cura di Knechtel (2012), *Musterverträge Wohnungseigentum. Mit WEG und BTVG im Anhang; Begründung, Erwerb & Änderung; Erhaltung, Benützungsbefugnis & Verwaltung; Mieteigentum & Eigentümergemeinschaft* a cura di Behm, Lattenmayer e Reichl-Bischoff (2011) e *Handbuch Immobilienrecht in Europa. Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien* a cura di Frank e Wachter (2004).

Le norme sopra citate, come anche l'ordinamento notarile austriaco, il "Notariatsordnung" (nel prosieguo: NO), si sono rivelati utili soprattutto rispetto a determinati contenuti di cui deve essere provvisto il contratto o determinati obblighi del notaio.

Il contenuto minimo di cui deve essere provvisto il contratto di compravendita immobiliare è l'indicazione delle parti, dell'oggetto e del prezzo concordato, nonché della causa giuridica su cui si fonda tale negozio (vale a dire la compravendita), del luogo e della data di stipula (su questo requisito, però, si tornerà nella parte relativa al corpo del contratto) e, se del caso, della clausola sopra descritta relativa all'intavolazione (Grötsch 2004: 863 e 433 ABGB).

Per quanto riguarda l'indicazione delle parti, il § 27 GBG stabilisce che gli atti sulla base dei quali dovrà essere richiesta l'intavolazione debbano contenere l'esatta indicazione delle parti coinvolte nel negozio. In questo paragrafo, inoltre, si afferma che tali atti debbano contenere altresì la menzione del luogo, del giorno, del mese e dell'anno della redazione dell'atto.

In base al § 32 GBG, poi, gli atti che serviranno a richiedere l'intavolazione devono contenere l'indicazione precisa dell'immobile in questione (oppure del diritto che è oggetto della richiesta tavolare) e, con ciò, dell'oggetto della compravendita (o, più in generale, del negozio). Accanto a ciò, tali atti devono essere provvisti dell'approvazione della parte il cui diritto sarà in qualche modo modificato, rispetto alla relativa registrazione nel Grundbuch (la cosiddetta "Aufsandungserklärung"), a meno che tale dichiarazione non sia contenuta in un atto a parte.

La necessità di fornire l'atto di una causa giuridica valida è sancita dal già citato paragrafo 26 GBG, mentre per quanto riguarda il prezzo, al paragrafo 1053 ABGB si stabilisce che attraverso la vendita una cosa viene ceduta ad un'altra persona in cambio di un determinato prezzo. Il paragrafo 1054 ABGB, inoltre, statuisce tra le altre cose che il prezzo non possa essere indefinito o illecito; ciò significa che il prezzo deve essere ben definito e conforme ai criteri e

---

<sup>144</sup> Per la spiegazione di questa scelta relativa al corpus austriaco, si rimanda al capitolo sulla composizione del corpus.



alle norme sociali in vigore, come ad esempio il valore di mercato o il prezzo assegnato di consueto al metro quadro in un determinato luogo ecc. (cfr. Moser 2016: 54).

Chiaro e definito deve essere anche il consenso espresso in un contratto, oltre che libero e serio, come fissato al paragrafo 869 ABGB.

Rispetto agli obblighi del notaio, il paragrafo 52 NO dispone che egli sia tenuto ad accertarsi (oltre che della capacità delle parti di concludere il negozio) della volontà delle parti e a riportarla per iscritto nel suo atto con chiarezza e univocità. Oltre a ciò, egli deve informare le parti circa le conseguenze dell'atto ed assicurarsi dopo la lettura che sia davvero conforme alla loro volontà.

Al § 55 NO, poi, sono definiti i documenti attraverso i quali il notaio può accertarsi dell'identità delle parti.

Questi ultimi due paragrafi sono riferiti in particolare agli obblighi del notaio nella redazione di un atto notarile. Come già osservato, questa forma (quella del "Notariatsakt") non è frequentemente utilizzata per la compravendita immobiliare, a meno che essa non rientri nei casi indicati al § 1 NotaktsG. Tuttavia, qualora un notaio venga incaricato di redigere un contratto di compravendita immobiliare, al quale sarà poi apposta l'autentica delle firme perché non redatto in forma pubblica, è probabile che rispetterà questi criteri, poiché assicurano la felice esecuzione del negozio.

Il fatto di non optare quasi mai per la forma del "Notariatsakt" ha conseguenze anche sull'assetto macrostrutturale del contratto di compravendita immobiliare.

Per osservare meglio tale aspetto, si è inserito nel corpus del presente studio un esemplare di contratto di compravendita immobiliare redatto sotto forma di atto pubblico (contratto L, che è anche l'unico che è stato possibile trovare in questa forma). Gli altri atti, invece, si suddividono in due categorie. Nella prima, ci sono i contratti di compravendita immobiliare redatti da notai ai quali poi, non essendo un Notariatsakt, è stata apposta l'autentica di firme. In questo caso, cioè, la redazione della scrittura privata relativa alla compravendita è stata affidata ad un notaio e ciò si evidenzia nell'intestazione dell'atto recante i suoi dati e il suo sigillo d'ufficio. Nella seconda categoria, invece, rientrano le scritture private, delle quali non si sa, vista la mancanza di intestazione, chi sia il redattore, anche se talvolta lo si può dedurre dal fatto che all'interno del contratto le parti incaricano un determinato notaio o avvocato dell'esecuzione di precise procedure connesse al negozio. Anche questi atti, inoltre, sono provvisti dell'autentica di firme, poiché (come del resto tutti i contratti del corpus) sono serviti per la richiesta di intavolazione presso il Grundbuch (cfr. § 31 GBG).

Per praticità, si è scelto di denominare la prima categoria "scritture private in senso lato", poiché si presuppone che, essendo redatte da un notaio, siano basate sui modelli che egli utilizzerebbe anche se l'atto avesse la forma di un Notariatsakt<sup>145</sup>. La seconda categoria, invece, è stata chiamata "scritture private in senso stretto", poiché non essendo indicato il redattore, si può supporre che siano dei modelli messi a disposizione o trovati dalle parti grazie a notai, avvocati o anche al reparto immobiliare di una banca.

Per tale ragione, nello schema sottostante saranno riportati i punti che di regola compongono il contratto di compravendita immobiliare, mettendo in evidenza quelli che caratterizzano solamente l'atto sotto forma di Notariatsakt o di scritture private in senso lato. Di seguito, poi, saranno osservati i punti che li distinguono o accomunano rispetto alle scritture private in senso stretto.

**Figura 1: Struttura del contratto di compravendita immobiliare in forma pubblica (Notariatsakt)<sup>146</sup> e di scrittura privata in senso lato**

(Cfr. Verträge des Sachenrechts 2016: 129-136, Musterverträge Wohnungseigentum 2011: 236-241 e Handbuch Immobilienrecht in Europa 2004: 924-929)

**1. Apertura dell'atto, formata da:**

Scritture private in senso lato:

(Sigla identificativa in cifra e lettere)

1.1 Intitolazione;

1.2 Indicazione delle generalità delle parti a fini identificativi<sup>147</sup>.

Notariatsakt:

(Sigla identificativa in cifra e lettere)

1.1 Numero di riferimento dell'atto nel registro del notaio austriaco, denominato "Geschäftsregister" o "Repertorium";

---

<sup>145</sup> Ciò trova conferma nel fatto che l'unico Notariatsakt presente nel corpus (contratto L) è stato redatto dallo stesso notaio di una scrittura privata in senso lato (contratto H). Gli atti si differenziano solo nella parte iniziale e finale, poiché il Notariatsakt in questione è provvisto di una parte di apertura più esaustiva che racchiude anche la parte di chiusura. Il corpo del contratto dei due atti, invece, è strutturato in maniera identica.

<sup>146</sup> Nella seguente struttura, la denominazione delle clausole in tedesco è preceduta da una spiegazione del loro contenuto in italiano.

<sup>147</sup> Per quanto riguarda le scritture private, si tratta delle parti realmente coinvolte nel contratto e non, come per gli atti pubblici di Germania e Italia, dei comparenti davanti al notaio. Per quanto riguarda il Notariatsakt, invece, le parti elencate in apertura dell'atto sono i comparenti e, dunque, coloro realmente presenti alla stipula davanti al notaio (cfr. Knechtel 2012: 7). Per l'autentica di firme, infine, essendo un atto ricevuto dal notaio, è necessario che le parti, le cui firme devono essere autenticate, siano presenti e firmino davanti a lui (cfr. § 79 NO Abs. 1).

- 1.2 Intestazione<sup>148</sup>: "Notariatsakt";
- 1.3 Indicazioni sul notaio (o di chi ne fa le veci): nome, cognome, sede del suo studio;
- 1.4 Indicazione di come il notaio si è accertato dell'identità delle parti;
- 1.5 Indicazione delle generalità delle parti a fini identificativi;
- (1.6 Indicazione della volontà delle parti di conferire valore notarile alla scrittura privata, redatta dal notaio e allegata al Notariatsakt);
- 1.7 Intitolazione;
- (1.8 Conferma del notaio di aver controllato ed esaminato la scrittura privata ai sensi del § 54 NO);
- 1.9 Conferma rispetto al ricevimento del Notariatsakt da parte del notaio;
- 1.10 Indicazione del fatto che il notaio ha letto l'atto alle parti e che queste ultime lo hanno approvato;
- (1.11 Indicazione dell'avvenuta traduzione dell'atto da parte dell'interprete);
- 1.12 Indicazione della sottoscrizione dell'atto da parte del notaio e delle parti (e rispetto al rilascio di copie dell'atto);
- 1.13 Indicazione del luogo, dell'anno, del mese e del giorno in cui è ricevuto l'atto;
- 1.14 Sottoscrizione delle parti, sottoscrizione e sigillo del notaio.

## **2. Corpo del contratto formato da:**

- 2.1 Indicazione dell'oggetto e in particolare dei dati catastali che identificano il bene immobile: "Gegenstand"/"Grundbuchstand";
- 2.2 Indicazione della causa a fondamento del negozio: "Kaufvereinbarung";
- 2.3 Indicazione del prezzo e delle modalità di pagamento: "Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten";
- 2.4 Indicazioni rispetto alla consegna del bene: "Übergabe/Übernahme";
- 2.4 Indicazioni sulle garanzie prestate o meno: "Gewährleistung und Haftung";
- 2.6 Indicazione delle spese e imposte connesse all'atto: "Kosten und Steuern";
- 2.7 Disposizioni relative al trasferimento di beni immobili e a permessi o autorizzazioni connessi alla compravendita: "Grundverkehrsbestimmungen"/"Genehmigungen";
- 2.8 Richieste e/o procura al notaio/avvocato ai fini dell'esecuzione dell'atto: "Grundbücherliche Durchführung"/"Vollmacht";
- 2.9 Ulteriori indicazioni: "Schlussbestimmungen"/"Sonstiges";
- 2.10 Dichiarazione ai fini della trascrizione tavolare: "Aufsandungserklärung";
- 2.11 Indicazione della data e del luogo di stipula dell'atto.

## **3. "Beglaubungsvermerk", ovvero autentica di firme, formata da:**

- 3.1 Numero di riferimento dell'atto nel registro del notaio austriaco, denominato Beurkundungsregister;
- 3.2 Attestazione circa l'autenticità della firma delle parti indicate;
- 3.3 Indicazione delle parti la cui firma deve essere autenticata;
- 3.4 Indicazione del luogo, dell'anno, del mese e del giorno in cui è ricevuto l'atto;
- 3.5 Sottoscrizione e sigillo del notaio.

---

<sup>148</sup> Si è scelto qui di utilizzare il termine "intestazione" che, negli atti pubblici italiani corrisponderebbe a "Repubblica Italiana", per distinguerlo dal termine "intitolazione" con il quale si indica il negozio in questione.

La macrostruttura del contratto di compravendita immobiliare in Austria, sotto forma di scrittura privata redatta da notaio o avvocato, è formata essenzialmente da due parti. Si è deciso di chiamare queste ultime "apertura" e "corpo del contratto", come per i contratti tedeschi, non avendo trovato dei termini specifici per indicarli<sup>149</sup>. La terza parte è rappresentata dall'autentica di firme, ovvero il "Beglaubigungsvermerk". In realtà, si tratta di un atto a sé rilasciato dal notaio, annesso alla scrittura privata, similmente all'autentica osservata per le scritture private del corpus italiano. Per completezza, tuttavia, ed essendo presente in tutte le scritture private del corpus al fine di renderle idonee per l'intavolazione, si è deciso di esporre anche questa parte. In Austria, inoltre, come già visto, il ricorso ad una scrittura privata autenticata per la compravendita immobiliare corrisponde quasi alla regola. Pertanto, si è ritenuto che esporre tutte le parti di un atto con questa forma coincida col delineare la modalità (pressoché) convenzionale con la quale il negozio di compravendita trova attuazione in Austria.

Rispetto agli atti italiani e tedeschi, perciò, quelli austriaci in questa forma sono privi di una chiusa.

### **5.7.1 APERTURA DELL'ATTO (SCRITTURE PRIVATE IN SENSO LATO)**

L'introduzione del contratto di compravendita è molto sintetica e contiene innanzitutto l'indicazione del negozio tramite l'intitolazione. Quest'ultima corrisponde in tutti i contratti tranne due a "Kaufvertrag". Nei due contratti dove l'intitolazione è diversa, sono specificati già a questo livello altri due aspetti contenuti nel negozio, vale a dire, che si tratta in un caso di un contratto di compravendita e servitù "Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag" e nell'altro di un contratto di compravendita e trasferimento della proprietà del bene immobile "Kauf- und Übergabsvertrag".

L'intitolazione più generica, invece, avvicina i contratti austriaci a quelli italiani, che per lo più sono intitolati con "compravendita". Per i contratti tedeschi, invece, si è osservata una più grande eterogeneità delle intitolazioni, anche perché con esse si specifica maggiormente il contenuto dell'atto indicando precisamente che tipo di immobile venga compravenduto e, talvolta, se è presente la richiesta di intavolazione.

---

<sup>149</sup> Forse ciò è dovuto al fatto che la scrittura privata autenticata, che come si è visto è la forma più consueta per stipulare una compravendita immobiliare in Austria, è incentrata soprattutto sul corpo del contratto con le relative clausole. La parte di apertura serve a delineare le parti del contratto, mentre la parte di chiusura a suggellarlo definitivamente con le loro sottoscrizioni, senza che siano necessarie ulteriori indicazioni. Per tale ragione, il vero e proprio testo del contratto consiste nel suo corpo e pertanto non si rende strettamente necessaria una specifica denominazione di ogni sua parte.

Anche per i contratti austriaci, in ogni caso, l'intitolazione non è un elemento essenziale del contratto (cfr. Grötsch 2004: 863) ma sicuramente un elemento utile per classificare l'atto in questione, qualsiasi sia il lettore che ne prende visione.

La seconda parte dell'apertura dell'atto è rappresentata dall'indicazione delle generalità delle parti. Non si tratta, come nel caso di un atto notarile, dei componenti, bensì delle parti realmente coinvolte nel negozio e le cui firme devono essere autenticate. Le generalità delle parti sono esposte in maniera sintetica con una sorta di elenco, come avviene anche nei contratti tedeschi. In quasi tutti i contratti del corpus, tale indicazione è racchiusa in una frase participiale con il verbo "abschließen", costruita secondo la seguente sequenza: Intitolazione "Kaufvertrag" → participio passato "abgeschlossen zwischen" → indicazione delle generalità delle parti → costruzione avverbiale "wie folgt". In tal modo, l'apertura è costruita come una sorta di periodo, dove, però, la sinteticità è garantita dall'uso del participio passato, nonché dalla presentazione in maniera schematica dei dati relativi alle parti.

Da ciò emerge, inoltre, che l'apertura dei contratti austriaci è priva del prefisso performativo o introduttivo che si riscontra negli atti italiani e tedeschi. Questa parte del contratto, perciò, potrebbe essere considerata una sorta di unità informativa rispetto ai soggetti coinvolti nel negozio. La sua costruzione al passato richiama un atto che si è già concluso e i cui contenuti sono esposti nel corpo del contratto. Questo, però, sembra contrastare con la referenzialità al momento presente e la performatività che caratterizza quest'ultimo. Al contrario dell'apertura degli atti tedeschi che presenta anch'essa dei tempi verbali al passato, inoltre, questa parte non presenta l'indicazione del giorno della stipula e con essa il richiamo al momento presente, ovvero quello in cui le parti approvano e sottoscrivono le diverse dichiarazioni contrattuali. Il momento presente, poi, non è nemmeno richiamato, come avviene nell'apertura degli atti tedeschi, dall'avverbio "heute". Per queste ragioni, l'apertura degli atti austriaci, simile nella sua costruzione a quella delle scritture private del corpus italiano, sembra ricoprire il ruolo di un'introduzione a carattere informativo a sé stante. Più sotto, tuttavia, nella parte sull'apertura del Notariatsakt, si cercherà di categorizzare meglio questa parte e di riflettere sul fatto se essa sia o meno da considerare in tal modo.

Accanto a questi due indicazioni, poi, ricorrono nell'apertura dei contratti del corpus altri due elementi. Il primo consiste nell'intestazione dell'atto con i dati e il sigillo d'ufficio del notaio, fattore che indica indirettamente chi lo ha redatto. Il secondo, invece, in una sigla identificativa in cifre e lettere. Essa indica, da un lato, la persona che si è occupata della pratica e, dall'altro, rappresenta un numero che viene assegnato all'atto all'interno dello studio notarile e che serve solamente a quest'ultimo. Entrambi gli elementi non sono riportati nello schema, poiché non

sono obbligatori ma sono legati alla modalità di lavoro e di impostazione degli atti all'interno di uno studio notarile<sup>150</sup>. Ciononostante, il fatto che entrambi siano presenti in tutte le scritture private in senso lato del corpus, può essere indizio di una prassi lavorativa che si è stabilita tra i notai.

Infine, solamente nei modelli tratti da formulari, si fa riferimento nell'apertura dell'atto ad una data, indicandola come il giorno riportato più sotto ("abgeschlossen am unten angeführten/angesetzten Tage"), o il giorno della sottoscrizione ("abgeschlossen am Tage der Unterfertigung"). Questo, però, sembra rafforzare quanto appena affermato, e cioè che l'apertura sia una sorta di introduzione a sé stante che, al contrario del corpo del contratto, non è temporalmente legata al momento della stipula<sup>151</sup>.

Nell'esempio seguente è possibile osservare come gli elementi fin qui discussi si concretizzino nell'apertura degli atti austriaci:

**Figura 2: Esempio di apertura dell'atto di una scrittura privata in senso lato**

(Intestazione con dati e sigillo notaio)

(Sigla identificativa in cifre e lettere)

**KAUFVERTRAG**

Abgeschlossen zwischen:

1. Herrn [...] , geb. [...],(indicazione professione), [...] als **Verkäufer**
2. dessen Bruder, Herrn [...], geb. [...], (indicazione professione), [...] als **Käufer**

wie folgt:

Dalla figura 2 si può osservare che il collegamento tra il soggetto "Kaufvertrag" e il participio passato "abgeschlossen" deve essere dedotto dal lettore. In molti contratti, infatti, il capoverso introdotto da questo verbo inizia, come nell'esempio, con la maiuscola. In assenza di un'intitolazione o se il suddetto collegamento non fosse fatto, il capoverso risulterebbe

---

<sup>150</sup> In alcuni contratti del corpus, inoltre, è indicato a livello dell'apertura il fatto che il notaio o avvocato incaricato dalle parti abbiano calcolato da sé l'imposta sugli acquisti immobiliari ("Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer"). In tal caso, egli si incarica di fornire al Finanzamt la dichiarazione a ciò relativa e di versare questa tassa per conto delle parti. La dichiarazione relativa alla "Selbstberechnung" sostituisce il nulla osta ("Unbedenklichkeitsbescheinigung") che dovrebbe rilasciare il Finanzamt per confermare il pagamento dell'imposta sugli acquisti immobiliari, nel caso in cui non avvenisse tale "Selbstberechnung". La dichiarazione sulla "Selbstberechnung" o il nulla osta del Finanzamt sono un elemento necessario per la richiesta di trascrizione tavolare (cfr. Moser 2016: 115-117).

<sup>151</sup> In teoria il contratto potrebbe anche essere sottoscritto dalle parti in momenti differenti (cfr. Grötsch 2004: 862). Il corpo del contratto, tuttavia, rimarrebbe sempre riferito al momento presente, ovvero quello della stipula, seppure di fatto essa coinciderebbe con due date differenti.

comunque di senso compiuto e farebbe riferimento ad un soggetto che rimane implicito, ovvero l'atto.

Interessante appare, inoltre, che in quasi tutti i contratti del corpus sia indicata la professione delle parti e, talvolta, anche il loro grado accademico. Ciò serve ad indicarle con la maggior precisione possibile, di modo tale che la parte indicata non sia confondibile con altre persone (cfr. Moser 2016: 35 e § 27 GBG).

Per concludere, si può osservare come in alcuni contratti del corpus l'apertura dell'atto contenga solamente l'elenco delle parti, senza inserirlo in un periodo retto da un verbo. Talvolta, inoltre, in questo elenco sono indicati oltre alle parti anche il bene in oggetto ed il prezzo concordato. In questo modo, l'apertura diviene una sorta di elenco riassuntivo dei punti essenziali del negozio, anch'esso, però, distaccato dal corpo del contratto.

### **Figura 3: Esempio di apertura dell'atto di una scrittura privata in senso lato**

(Intestazione con dati e sigillo notaio)

(Sigla identificativa in cifre e lettere)

#### **KAUFVERTRAG**

<b><u>VERKÄUFERIN:</u></b>	1. Frau [...], geb. [...] 2. Frau [...] geb. [...] im Folgenden kurz „Verkäuferseite“ genannt
<b><u>KÄUFER:</u></b>	Firma [...] mit dem Sitz in [...] im Folgenden kurz „Käuferseite“ genannt
<b><u>KAUFSSUBJEKT:</u></b>	Gst [...]. GB [...]
<b><u>KAUFPREIS:</u></b>	€ [...] /m <sup>2</sup>

### **5.7.2 APERTURA DELL'ATTO (NOTARIATSAKT)**

L'apertura del Notariatsakt è provvista di maggiori informazioni ed ha inoltre una formulazione meno schematica. Il suo contenuto è determinato dal paragrafo 68 NO, in cui si stabilisce quali siano gli elementi che deve contenere questo tipo di atto. Tra questi rientrano, innanzitutto, l'indicazione del luogo e della data della stipula, del notaio e della sede del suo studio, delle parti (e di eventuali testimoni, interpreti ecc. presenti alla stipula), della modalità con la quale il notaio si è accertato della loro identità o del fatto che siano a lui già conosciute.

Per il resto, nel § 68 NO è stabilito, in via riassuntiva, che il Notariatsakt debba contenere anche il contenuto del negozio, l'indicazione del fatto che il notaio abbia letto l'atto alle parti e che queste ultime lo abbiano approvato e, infine, la sottoscrizione delle parti (e di eventuali testimoni, interpreti ecc. presenti alla stipula) e quella del notaio assieme al suo sigillo.

Come è possibile osservare nella figura 1, nell'apertura del Notariatsakt del corpus sono presenti tutti questi elementi, tranne il contenuto dell'atto che è racchiuso nel corpo del contratto. Ciò è dovuto al fatto che si tratta di una scrittura privata per la quale le parti hanno richiesto che le sia conferito valore di atto notarile. Si tratta della "notarielle Bekräftigung", regolata nel paragrafo 54 NO. In questo caso il notaio è tenuto a redigere un atto notarile sulla base della scrittura privata, controllandone la conformità secondo determinate norme di legge. La scrittura privata originale, poi, deve essere allegata all'atto notarile, così da divenirne parte integrante. Tutto ciò si traduce nel Notariatsakt del corpus, in un atto formato di due parti. La prima consiste in un'apertura che contiene tutte le indicazioni riportate nella figura 1 e che di seguito sarà commentata. La seconda è rappresentata dalla scrittura privata che contiene a sua volta un'apertura, nonché il corpo del contratto, ma che è priva dell'autentica di firme, poiché la forma notarile è sufficiente per l'intavolazione.

L'apertura del Notariatsakt inizia con il numero dell'atto in uno dei registri del notaio austriaco, vale a dire con il "Geschäftszahl". Il registro in questione prende il nome di "Geschäftsregister" o "Repertorium", ed in esso sono registrati gli atti (sotto forma di "Notariatsakt") e i verbali ricevuti dal notaio (cfr. § 112 NO e Österreichische Notariatskammer 2017: 1). Il notaio austriaco è tenuto, poi, a curare altri registri, ad esempio, il "Beurkundungsregister". In esso sono contenuti gli atti per i quali egli svolge una funzione di autenticazione o di attestazione, come ad esempio le autentiche di firma (Österreichische Notariatskammer 2017: 4). Altri registri che il notaio austriaco è tenuto a curare, poi, sono elencati al paragrafo 116 NO. Questa differenziazione è utile sia per comprendere come i due registri appena indicati si trovino a metà via tra quelli osservati per la Germania e l'Italia, sia poiché sono quelli di riferimento per gli atti qui esaminati<sup>152</sup>.

A questa indicazione segue l'intitolazione "Notariatsakt" e un periodo nel quale sono presentati il notaio e la sua sede, il luogo di stipula dell'atto, le parti e la modalità con la quale il notaio si è accertato della loro identità. Per quanto riguarda il luogo della stipula, questo può coincidere con lo studio del notaio; in caso contrario, nell'atto devono essere indicati sia la sede dello studio del notaio, sia il luogo preciso in cui la stipula avviene<sup>153</sup> (cfr. Knechtel 2012: 5-6). Rispetto

---

<sup>152</sup> Per comprendere meglio quali siano le caratteristiche dei registri dei notai italiani (il repertorio e la raccolta), si rinvia al capitolo 5.1, così come a Genghini 2009: 17-20 e agli articoli 26 e 62 LN; rispetto ai registri dei notai tedeschi (Urkundenrolle e Urkundensammlung), invece, si rinvia al capitolo 5.4, così come al § 8 NO e al § 18 NO. Nella seconda parte (Abschnitt 2.) del NO, inoltre, sono indicati ulteriori registri che il notaio tedesco deve tenere.

<sup>153</sup> Vale a dire quello che in Italia, in ambito notarile, è chiamato "locus loci" (ovvero il luogo preciso all'interno di un determinato Comune).



all'identità delle parti, nel § 55 NO sono definiti i documenti o i mezzi attraverso i quali il notaio se ne può accertare, nel caso in cui non le conosca già. In quest'ultimo caso, egli indicherà che la o le parti sono a lui già conosciute, senza riportare i documenti identificativi (cfr. Knechtel 2012: 11-12).

Nel Notariatsakt del corpus, inoltre, in questo primo periodo è utilizzato l'avverbio "heute" che concorre ad allineare temporalmente la stipula (e, dunque, il corpo del contratto) a questa prima parte dell'atto. Ciononostante, l'utilizzo di tempi verbali al passato crea una sorta di distacco tra la performatività del corpo del contratto e l'introduzione del Notariatsakt. Quest'ultima, infatti, come osservato poco sopra per le scritture private in senso lato, si presenta anche nel Notariatsakt come una sorta di introduzione informativa a sé stante e distaccata temporalmente rispetto a quanto sarà dichiarato e concluso nel corpo del contratto. Osservando altri tre esempi di Notariatsakt, redatti in Tirolo ma riguardanti negozi giuridici diversi dalla compravendita (poiché per questo negozio è stato possibile trovarne solo un esemplare), si è constatato che anch'essi presentano un'introduzione costruita al passato, nella quale si afferma che le parti in questione hanno concluso un determinato negozio. Anche in questi tre atti, inoltre, è utilizzato l'avverbio "heute" in apertura, per indicarne la contemporaneità con la stipula. Sembra, perciò, che l'apertura dell'atto notarile in Austria non debba essere provvista del prefisso performativo osservato per gli atti italiani e, in parte, per quelli tedeschi, che concorre a fondarne e a trasmetterne la performatività (cfr. Garzone 2008: 66). Per tale ragione, l'apertura dell'atto risulta piuttosto un breve resoconto introduttivo sul negozio che non una parte integrante della sua performatività. Rispetto alle scritture private, questo potrebbe risultare plausibile, dato che la breve introduzione non sembra rappresentare un elemento obbligatorio, bensì una prassi consolidatasi al fine di indicare precisamente le parti ed eventualmente anche alcuni punti centrali del negozio. Questo potrebbe trovare ulteriore conferma nel fatto che l'apertura delle scritture private non contiene né la data, né altre indicazioni temporali che potrebbero porla sullo stesso piano temporale delle dichiarazioni del corpo del contratto. La performatività, dunque, sembra essere ristretta al corpo del contratto. A questo proposito, si potrebbe creare un parallelo con l'apertura delle scritture private italiane, anch'essa priva di riferimenti temporali. Rispetto ad essa, si è affermato che potrebbe essere considerata come il contenuto di una dichiarazione implicita delle parti, con la quale esse gli conferiscono validità in quanto parte di apertura. Oltre a ciò, ai capitoli 5.1 e 5.2 si è osservato che le parti potrebbero essere considerate, nel caso delle scritture private, come l'autorità (in senso lato) che ha la facoltà di porre in essere l'atto. Ciò è possibile purché le scritture private siano riconosciute nel contesto in questione in quanto atto (cfr. Benveniste 1994: 192). In tal modo, le scritture private uniscono il piano del

riconoscimento all'interno dell'ordinamento sociale e quello dell'impegno personale, ponendosi così a metà via tra atti di autorità ed enunciati di obbligazione.

Lo stesso varrebbe per le scritture private redatte in Austria, tuttavia ciò sembra essere ipotizzabile solo per il corpo del contratto. L'apertura delle scritture private del corpus italiano, infatti, è priva di indicazioni temporali, però contiene il prefisso performativo che la unisce al momento presente ed attua contestualmente il contenuto dell'atto. La mancanza di un simile prefisso nelle scritture private austriache, invece, la rende più simile ad un'introduzione inserita dopo la stipula del contratto e, pertanto, costruita al passato.

Se così fosse, però, la capacità di instaurare nuove costellazioni giuridiche e, con ciò, il carattere di enunciato dichiarativo-costitutivo, sarebbero limitati al corpo del contratto, mentre l'apertura ricoprirebbe solamente un ruolo informativo senza forza performativa. Considerando, però, che le parti, al pari del notaio nel caso di un Notariatsakt, possono essere considerate l'autorità grazie alla quale l'atto può produrre precisi effetti giuridici, anche la sua apertura potrebbe essere intesa come una dichiarazione facente parte di questo tutt'uno. Anche questa parte del contratto, cioè, sarebbe da considerare una dichiarazione delle parti con le quali esse attuano l'apertura dello stesso. Nel caso degli atti austriaci, essa si presenterebbe come una dichiarazione a valore meramente informativo. Tuttavia, la sua natura sarebbe performativa come il corpo del contratto, poiché attuerebbe il contenuto di una dichiarazione implicita delle parti, consistente nel dichiarare chi ha concluso il contratto e facendo valere ciò come apertura dello stesso. Questo avverrebbe secondo la parafrasi individuata per le scritture private italiane e implicita alla parte di apertura: "Noi (parti) dichiariamo che (contenuto della parte di apertura) e facciamo sì che ciò valga come (parte di apertura del contratto)" (cfr. cap. 5.1). Tale ragionamento si applicherebbe, di conseguenza, anche all'apertura di un Notariatsakt ed altresì all'Urkundseingang degli atti tedeschi che talvolta è costruita con l'utilizzo di verbi al passato. Sia il notaio che le parti, nel caso la scrittura privata sia riconosciuta dall'ordinamento giuridico come forma di attuazione di un determinato negozio, quindi, non emettono un semplice enunciato informativo, bensì una dichiarazione che ha valore di apertura dell'atto e che pertanto instaura nuovi stati di cose. Questi ultimi consisterebbero nella valenza di apertura informativa all'interno del testo complessivo e, più in generale, del contesto sociale e giuridico in cui l'atto è prodotto.

La presenza di un'apertura in ogni atto del corpus austriaco, inoltre, sembra confermare che in questo contesto preciso si è ritenuto opportuno formare l'atto anche con tale parte. Per tale ragione, si ritiene di poter affermare che essa non possa essere considerata come una parte accessoria e priva di forza performativa.

Nel caso del Notariatsakt, poi, essa contiene molte delle informazioni di cui per legge deve essere provvisto tale atto (cfr. 68 NO) e pertanto è strumento di attuazione di alcuni suoi requisiti, come già visto anche per l'apertura degli atti pubblici italiani e tedeschi.

Utilizzando le categorie formulate da Zuanelli (2000: 88-93), si potrebbe affermare che l'apertura degli atti austriaci, tanto in forma di scrittura privata che di Notariatsakt, abbia come base implicita una formula dichiarativa (di cui la parafrasi è esposta poco sopra), equiparabile a quella che in altri testi giuridici corrisponderebbe, ad esempio, a "premesso che...", "dato atto che ...". Questa formula richiamando atti pregressi, fonda le precondizioni per "il valore di verità del macroatto" (Zuanelli 2000: 91) ed è, perciò, la precondizione pragmatica di quest'ultimo. Questo aiuterebbe a spiegare l'utilizzo di tempi verbali al passato, tanto nell'apertura dei contratti del corpus austriaco che in quella del corpus tedesco. Oltre a ciò, tale ragionamento sarebbe applicabile, al di là della loro formulazione, all'apertura degli atti di tutti e tre i corpora qui in esame.

Di conseguenza, sempre seguendo le categorie elaborate da Zuanelli (2000: 92) sulla base di Van Dijk (1977: 177) rispetto al testo normativo, ci si potrebbe chiedere se il contratto di compravendita immobiliare possa essere considerato come un atto composto, ovvero una successione di atti che a livello macrostrutturale coinciderebbero con le sue parti, dove la riuscita di uno è precondizione per quella dell'altro. Per quanto riguarda la chiusa o l'autentica di firme, ciò può essere confermato, dato che solo una volta che il contratto è stato felicemente concluso lo si può suggellare (nel caso della chiusa e dello Schlussvermerk) o dotare (nel caso dell'autentica di firme) di queste due parti. Rispetto all'apertura dell'atto, invece, ciò può trovare conferma innanzitutto negli atti redatti da notai che devono essere provvisti di questa parte contenente dei requisiti di legge. Anche rispetto alle scritture private, poi, si potrebbe affermare che l'apertura sia essenziale per l'atto successivo, ovvero il corpo del contratto. In essa, infatti, sono indicate le parti, che sono uno degli elementi primari da indicare rispetto al negozio.

È dunque sulla base di queste riflessioni che si ritiene di poter affermare che, nonostante la loro costruzione con tempi verbali al passato, le parti di apertura esaminate fin ora siano anch'esse parte integrante dell'enunciato dichiarativo-costitutivo, quale è il contratto.

L'apertura del Notariatsakt presente nel corpus continua con l'indicazione del negozio in questione, tramite l'intitolazione "Kaufvertrag". Subito dopo, il notaio menziona alcuni elementi che nei tre Notariatsakt visionati per confronto e relativi a negozi diversi dalla compravendita sono posti alla fine dell'atto. Si tratta della conferma di aver letto l'atto alle parti e che queste ultime lo hanno approvato e sottoscritto. Infine, sono indicati il luogo (ma solo la

città di riferimento) e la data<sup>154</sup> di ricevimento dell'atto, a cui seguono le sottoscrizioni delle parti e quella del notaio assieme all'apposizione del suo sigillo.

Nel Notariatsakt del corpus queste indicazioni si trovano già a livello dell'apertura probabilmente poiché con esso il notaio conferisce valore di atto notarile ad una scrittura privata ("notarielle Bekräftigung"). Quest'ultima è annessa a questa prima parte di apertura, per cui il notaio ha unito in un unico punto (l'apertura appunto) le informazioni di cui deve essere provvisto per legge il Notariatsakt, mentre l'ultimo elemento, vale a dire il contenuto del negozio, è presente a livello della scrittura privata<sup>155</sup>.

Se, al contrario, il notaio avesse redatto l'atto per intero, è probabile che queste ultime indicazioni sarebbero state collocate alla fine, formando una parte di chiusura simile a quella osservata negli atti italiani e tedeschi.

La scrittura privata allegata a questa parte di apertura è formata come le scritture private in senso lato presenti nel corpus. Essa contiene, perciò, una parte di apertura, in cui si ripetono in parte i dati già fissati nell'apertura del Notariatsakt, ed è priva di autentica di firma, poiché acquisendo valore di atto notarile essa non è più indispensabile ai fini tavolari.

Per concludere, si può osservare che l'apertura del Notariatsakt è simile nella sua formulazione all'Urkundseingang degli atti tedeschi, e nella sua impostazione al protocollo degli atti italiani. Come questi ultimi, infatti, essa si presenta come un periodo unitario, dove solo le generalità delle parti sono riportate in maniera schematica.

I punti dello schema nella figura 1 segnati tra parentesi e che fin qui non sono stati menzionati, invece, rappresentano degli elementi legati allo specifico Notariatsakt del corpus. Si tratta, infatti, dell'indicazione ai punti 1.6 in cui si statuisce che alla scrittura privata, redatta dal notaio e allegata al Notariatsakt, sarà conferito valore notarile; 1.8 in cui il notaio conferma di aver controllato ed esaminato la scrittura privata ai sensi del § 54 NO; 1.11 rispetto all'avvenuta traduzione dell'atto da parte dell'interprete; infine, 1.12 rispetto al rilascio di copie dell'atto. Per ragioni di completezza, queste indicazioni sono state incluse nello schema, tuttavia, non hanno carattere generale come le altre, poiché attinenti ad un negozio specifico.

Nell'esempio sottostante è riportata la parte di apertura del Notariatsakt del corpus, dalla quale si può meglio comprendere come tutte queste informazioni siano strutturate:

---

<sup>154</sup> La data e altre cifre presenti in un Notariatsakt sono da indicare in lettere in base al § 44 NO. È inoltre consuetudine riportare accanto all'indicazione della data in lettere anche quella in cifre (cfr. Knechtel 2012: 6). Quest'uso si riscontra anche in quasi tutte le scritture private del corpus, dove, ad esempio, il prezzo di compravendita è indicato sia in cifre che in lettere.

<sup>155</sup> Ciò non toglie che il notaio per conferire valore di atto notarile ad una scrittura privata è tenuto a controllarne il contenuto e la sua conformità a determinate norme di legge (cfr. § 54 NO).

#### Figura 4: Esempio di apertura dell'atto di un Notariatsakt

(Intestazione con dati e sigillo notaio)

(Sigla identificativa in cifre e lettere)<sup>156</sup>

Geschäftszahl:

#### Notariatsakt

Vor mir, Doktor [...], öffentlicher Notar, mit dem Amtssitz in [...], sind heute in meiner Amtskanzlei in [...], erschienen nachstehende Parteien, deren Identität mir durch amtliche Lichtbildausweise nachgewiesen wurde, und zwar:

1. die mir durch amtliche Lichtbildausweise ausgewiesenen Parteien:

- a) Herr [...], **geboren** [...]
- b) Frau [...], **geboren** [...], wohnhaft ebendort,
- c) Herr [...], **geboren** [...],

2. die beigezogenen, mir persönlich bekannten Aktszeugen:

- a) Frau [...],
- b) Frau [...], ebendort,

3. der gerichtlich beeidete Dolmetscher für die [...] Sprache:

Herr [...], **geboren** [...], ausgewiesen durch den Dolmetscherausweis vom [...], ausgestellt durch den Präsidenten des Landesgerichtes [...],

und übergaben mir die, diesem Notariatsakt als wesentlichen Bestandteil angeschlossene, vom Urkundenverfasser errichtete Privaturkunde, und zwar den

#### K A U F V E R T R A G

vom heutigen Tage zum Zwecke der notariellen Bekräftigung.

Ich habe diese Privaturkunde, im Sinne des Paragraphen vierundfünfzig (§ 54) der geltenden Notariatsordnung überprüft und unterzeichnet.

Hierüber wurde dieser Notariatsakt aufgenommen, den erschienenen Parteien in gleichzeitiger und ununterbrochener Gegenwart der beiden Aktszeugen vollinhaltlich vorgelesen, ihnen vom Dolmetscher übersetzt, von den Parteien als ihrem Willen entsprechend bestätigt und genehmigt und sodann mit der Bestimmung zur Hinausgabe auch wiederholter Ausfertigungen, einfacher und beglaubigter Abschriften an sie selbst, das Finanzamt und das Gericht, von ihnen, den Aktszeugen und dem Dolmetscher, vor mir unterschrieben.

[...], am [...].

#### 5.7.3 CORPO DEL CONTRATTO

La parte più ricca di contenuti e dove è esaustivamente riportata la volontà delle parti corrisponde al corpo del contratto. Per capire quale debba essere il suo contenuto si è fatto riferimento, da un lato, alle norme di legge e, dall'altro, ai formulari giuridici consultati. Per

---

<sup>156</sup> Anche il Notariatsakt del corpus, come le scritture private, presenta l'intestazione con i dati del notaio e la sigla identificativa dell'atto ad uso interno dello studio descritta più sopra.

quanto riguarda le prime, si può citare innanzitutto il paragrafo 433 ABGB. Qui si stabilisce che l'atto sulla base del quale dovrà essere trasferita la proprietà di beni immobili debba essere provvisto dell'indicazione precisa delle parti, del bene immobile e della causa giuridica, ovvero la compravendita. Oltre a ciò, l'atto deve presentare l'indicazione del luogo e della data, nonché la dichiarazione relativa al consenso del venditore alla trascrizione tavolare del passaggio di proprietà, a meno che essa non sia presente in un atto a parte. La necessità di indicare il prezzo in quanto controprestazione, poi, si evince indirettamente dai già citati paragrafi 1053 e 1054 ABGB. Accanto a queste disposizioni, infine, si può far riferimento ai sopramenzionati paragrafi del GBG, ad esempio il § 27 e il § 32, nei quali si statuisce, similmente al § 433 ABGB, di fornire l'atto dell'indicazione delle parti, del bene, del consenso all'intavolazione ecc. Queste sono anche le norme che si riscontrano con le relative clausole in ogni contratto del corpus, ad eccezione dell'indicazione delle parti che, come si è visto, è inserita nell'apertura dell'atto.

Tra le prime clausole di ogni contratto rientrano, perciò, quelle sull'oggetto, sulla causa giuridica del negozio e sul prezzo. L'indicazione del bene immobile avviene tramite i dati catastali ai quali spesso è affiancata una copia dell'estratto tavolare inserita nel testo della clausola sull'oggetto o subito dopo. In tal modo, i dati catastali riportati possono essere confrontati con l'estratto tavolare di riferimento, dal quale sono evincibili altresì eventuali diritti o aggravii connessi all'immobile, ovviando così ad eventuali errori di copiatura.

All'indicazione del bene segue quella della causa giuridica del negozio, che avviene nei contratti del corpus tramite una formula che si ripete pressoché invariata. Essa è costituita dai verbi "verkaufen" e "übergeben" rispetto alla parte venditrice e "kaufen" e "übernehmen" rispetto alla parte acquirente, come osservabile nell'esempio seguente:

**Figura 5: Esempio di formula per esprimere la causa giuridica del negozio nei contratti austriaci:**

Frau [...] verkauft und übergibt hiermit ihre Liegenschaft in EZ [...] GB [...], bestehend aus Gst. [...] samt tatsächlichem und rechtlichem Zubehör, insbesondere samt dem darauf errichteten Wohnhaus, an Herrn [...], der diese Liegenschaft samt tatsächlichem und rechtlichem Zubehör kauft und in sein Eigentum übernimmt.

Si può notare che tale uso è simile a quello riscontrato nei contratti del corpus italiano per esprimere la causa giuridica del negozio nella clausola relativa al consenso. Nei contratti italiani, però, le coppie verbali utilizzate sono meno regolari e si riscontrano, ad esempio, le coppie "vendere e trasferire - accettare ed acquistare", "cedere e vendere - accettare ed acquistare" o "vendere - accettare ed acquistare" (cfr. Marmocchi 2006: 25 e Wiesmann 2018: 373-381).

Non sempre questa indicazione avviene in una clausola a sé, ma può essere inclusa, ad esempio, in quella sull'oggetto. Nei contratti che ne fanno una clausola distinta, essa può avere un titolo che indica sia la funzione che con essa è realizzata, sia il contenuto che in essa sarà esposto, quale ad esempio "Kaufeinigung".

L'indicazione del prezzo, invece, avviene nei contratti del corpus in una clausola a sé, posta vicino alle due appena esposte.

Rispetto alla dichiarazione relativa alla trascrizione tavolare, invece, essa è inserita in quasi tutti i contratti verso la fine del corpo, come avviene anche nella figura 1.

Il resto del corpo del contratto è strutturato in maniera simile al modello esposto nella figura 1. Il tipo di clausole, cioè, corrisponde nei contratti del corpus quasi interamente a quelle elencate in tale figura, anche se, come già osservato per i contratti italiani e tedeschi, il loro ordine può variare. Accanto a ciò, si sono osservate nei contratti del corpus delle clausole aggiuntive rispetto alla figura 1, non sempre necessariamente legate alle caratteristiche del negozio, ma probabilmente ad una scelta del redattore e delle parti di regolare per iscritto taluni aspetti di legge. Tra queste rientra una clausola ancorata nel paragrafo 934 ABGB, riguardante il diritto di risoluzione del contratto per la parte che non abbia ricevuto nemmeno la metà del valore di ciò che ha dato all'altra. Per tale ragione, tale clausola è conosciuta con il nome di "Verkürzung über die Hälfte", ovvero "lesione oltre la metà", o "laesio enormis" (cfr. Moser 2016: 86). In questa clausola si afferma, perciò, che la o le parti ritengono adeguato il prezzo concordato per la compravendita e per questo rinunciano alla possibilità di richiederne l'annullamento sulla base del § 934 ABGB.

Altra clausola aggiuntiva rispetto al modello che qui appare opportuno menzionare, poiché ricorre in più contratti del corpus, riguarda gli eredi delle parti ed è intitolata perlopiù con "Rechtsnachfolge". Con essa, le parti richiedono espressamente che i diritti e gli obblighi derivanti dal contratto passino anche ai loro eredi o successori.

Mentre nel modello è presente una clausola relativa a disposizioni aggiuntive, intitolata "Schlussbestimmungen", dunque, nei contratti del corpus queste ultime possono essere regolate in clausole specifiche e le due appena citate ne sono un esempio.

Le diverse disposizioni di legge che regolano i contratti austriaci, poi, comportano necessariamente la presenza di differenti clausole a livello macrostrutturale rispetto a quelli italiani e tedeschi. Innanzitutto, si può osservare che le clausole del modello nella figura 1 corrispondono pressoché a quelle riscontrabili nei contratti tedeschi. Questi ultimi, tuttavia, presentano in media un maggior numero di clausole, perché determinati aspetti della compravendita vengono regolati in maniera differente. Tra questi si può annoverare la

regolarizzazione del prezzo. Nei contratti tedeschi, il pagamento del prezzo e il trasferimento della proprietà del bene sono regolati secondo una sequenza graduale di prestazioni reciproche delle parti, dalla quale derivano determinate clausole. Il pagamento del prezzo in Austria, invece, è in genere regolato in maniera differente (cfr. Grötsch 2004: 865-866). Nella maggior parte dei contratti del corpus, si afferma che il prezzo sarà pagato ad una data concordata, oppure che è già stato versato. Accanto a ciò, si concordano le modalità del suo versamento ed eventualmente degli interessi per il caso di mora. È frequente il ricorso ad un conto fiduciario del notaio, il quale provvederà a rigirare l'importo al venditore non appena si saranno verificate determinate condizioni. Rispetto agli atti tedeschi, però, non ricorrono per questo aspetto della compravendita clausole legate, ad esempio, al finanziamento del prezzo e alla necessità del venditore di collaborare a tale scopo (la cosiddetta "Finanzierungsmitwirkung") e nemmeno clausole relative alla sottomissione di una delle parti all'esecuzione forzata in caso di inadempimento (quest'ultimo aspetto è dovuto anche al fatto che in Austria i contratti di compravendita immobiliari vengano stipulati per lo più sotto forma di scrittura privata e non di Notariatsakt (cfr. Grötsch 2004: 846)).

Un altro esempio di diversa regolamentazione di determinati aspetti contrattuali tra contratti austriaci e tedeschi, con la conseguente presenza di diverse clausole, riguarda l'annotazione a rango della prevista alienazione dell'immobile, denominata "Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung" (cfr. I.C.E. 2011: 14). Essa si distingue dalla "Auflassungsvormerkung" osservata per i contratti tedeschi, per il fatto che non si tratta di una prenotazione tavolare in favore dell'acquirente, bensì di un'annotazione tavolare, in genere richiesta dal venditore (cfr. Grötsch 2004: 873), grazie alla quale eventuali altre trascrizioni, iscrizioni ecc., effettuate dopo tale annotazione, possono essere cancellate. Tuttavia, nell'annotazione è indicata solo la prevista alienazione ma non il futuro acquirente; inoltre, essa decade dopo un anno, senza, perciò, che nell'atto sia conferita al notaio una procura a cancellarla in caso di mancato pagamento del prezzo, come può avvenire nei contratti tedeschi (cfr. Grötsch 2004: 874). Il tribunale competente, poi, rilascia una decisione in merito all'approvazione (o meno) della richiesta di annotazione. Di questa decisione, però, è rilasciata una singola copia che deve essere presentata in originale assieme alla richiesta di intavolazione, affinché la trascrizione del diritto di proprietà possa avvenire con successo in favore di colui che presenta tale domanda (o per il quale il notaio incaricato la richiede). Nell'annotazione, dunque, non è indicato il titolare, poiché questo coinciderà con la parte in favore della quale sarà fatta la richiesta di intavolazione del diritto di proprietà. Quest'ultima, come si è appena accennato, deve essere presentata assieme alla copia originale della decisione di approvazione del tribunale



in merito alla richiesta di annotazione a rango (cfr. Grötsch 2004: 874 e anche I.C.E. 2011: 14)<sup>157</sup>.

Gli esempi appena esposti delineano delle disposizioni che accomunano solo in parte i contratti austriaci con quelli italiani (soprattutto rispetto al prezzo) e tedeschi (soprattutto rispetto all'annotazione tavolare)<sup>158</sup>. Accanto a ciò, nei contratti austriaci è riscontrabile una clausola che riguarda solo gli atti redatti in questo Paese, poiché ancorata in una norma ivi vigente. Si tratta delle leggi riguardanti il trasferimento di beni immobili, ovvero i "Grundverkehrsgesetze" che hanno valenza regionale, poiché ogni Land emana le proprie. Esse servono, in particolare, a regolamentare tre tipologie di vendita di immobili, vale a dire quella di terreni destinati ad uso agricolo e forestale, quella di edifici costruiti o in costruzione e la vendita a cittadini stranieri (i cittadini europei sono equiparati ai cittadini austriaci) (cfr. I.C.E. 2011: 22-23 e Moser 2016: 45).

Ciò serve essenzialmente a tutelare e conservare il territorio, senza che ci siano costruzioni o vendite incontrollate che potrebbero rovinarlo. Nel Grundverkehrsgesetz del Tirolo, ad esempio, sono presenti delle norme per regolarizzare la quantità di immobili adibiti a seconda casa, cosicché il loro numero in una determinata zona non superi una certa soglia. Per tale ragione, nei contratti del corpus si riscontra talvolta una dichiarazione relativa a questo aspetto, ovvero al fatto che l'immobile compravenduto venga o meno adibito a seconda casa.

L'indicazione della data e del luogo di stipula è un altro fattore che distingue i contratti austriaci del corpus sotto forma di scrittura privata in senso lato e in senso stretto, da quelli italiani e tedeschi. Essa, infatti, trova posto alla fine del corpo del contratto e non già nell'apertura dello stesso. Questo non avviene nel Notariatsakt del corpus, perché, come si è osservato, in esso sono racchiuse nella parte iniziale tutte le informazioni che in altri atti notarili dello stesso tipo potrebbero essere suddivise tra l'apertura e la chiusura. In altri atti in forma di Notariatsakt consultati per un confronto, infatti, si è visto che talune indicazioni, quali quelle sulla data e sul

---

<sup>157</sup> Ciò non toglie che anche nel diritto austriaco sia presente la possibilità della prenotazione tavolare tramite la "Vormerkung" alla quale, tuttavia, si fa minor ricorso rispetto all'omonima tedesca. Secondo la giurisprudenza ormai consolidata, inoltre, la "Vormerkung" non è possibile se mancano eventuali permessi o se non si sono avverate tutte le condizioni connesse alla felice esecuzione della compravendita. La "Vormerkung", tuttavia, può essere iscritta se l'unico elemento mancante ai fini dell'esecuzione del negozio è il nulla osta del Finanzamt (Grötsch 2004: 873).

<sup>158</sup> Un'altra clausola presente nei contratti tedeschi che si è riscontrata solo in alcuni esemplari dei contratti austriaci, riguarda le copie dell'atto (intitolata, perciò, nei contratti tedeschi con "Abschriften"). Nei modelli presenti nel corpus austriaco sono presenti delle clausole relative a disposizioni aggiuntive, nelle quali si stabilisce tra le altre cose, chi sia il destinatario dell'originale dell'atto e di altre eventuali sue copie. Lo stesso accade in una scrittura privata in senso lato e nel Notariatsakt del corpus. In Grötsch (2004: 871) si parla di come in genere sia regolato il rilascio dell'originale e di sue copie, senza tuttavia segnalare questa indicazione come obbligatoria.

luogo della stipula, sono apposte alla fine dell'atto. Poiché nelle scritture private la fine dell'atto coincide con quella del corpo del contratto, è qui che si riscontra questa indicazione.

Per quanto riguarda la strutturazione del corpo del contratto e delle sue clausole, si può osservare innanzitutto che negli atti austriaci del corpus esse vengono separate sia tramite una cifra araba o romana seguita dal titolo della clausola, sia tramite una semplice cifra romana. In quest'ultimo caso, l'individuazione delle singole disposizioni potrebbe risultare difficile per un potenziale lettore esterno al settore giuridico, poiché mancano dei titoli che rinviano al contenuto della clausola.

Le disposizioni di uno stesso tipo sono in genere disposte vicine, tranne in pochi casi dove, ad esempio, le dichiarazioni tavolari oppure quelle relative all'oggetto sono poste in punti diversi del corpo.

La struttura interna delle clausole, invece, è perlopiù spezzata tramite l'utilizzo di elenchi (cfr. esempio 6.1) e solo talvolta si riscontra l'uso del grassetto o lo spostamento al centro della pagina di termini o dati chiave. In generale, il testo delle clausole appare più breve rispetto ai contratti italiani e tedeschi, e a ciò concorre probabilmente, in parte, l'utilizzo di aggettivi sotto forma di participi o di gerundivi che sostituiscono delle frasi relative, nonché la forte nominalizzazione (6.2). L'accostamento di più verbi, sostantivi o aggettivi al fine di una maggiore copertura semantica del testo si riscontra, tuttavia, anche nei contratti austriaci (6.2, 6.3, 6.4, 6.5). Forse la maggiore brevità del corpo del contratto nei contratti del corpus austriaco, perciò, è dovuta alla diversa modalità con la quale le disposizioni contrattuali sono per prassi e per legge regolate a livello testuale (cfr. Grötsch 2004: 862).

Di seguito, dunque, degli esempi, dai quali è possibile osservare quanto appena esposto:

**Figura 6: Esempi sulla strutturazione interna delle clausole (sottolineature dell'autrice):**

**6.1**

Der Verkäufer haftet nicht für eine bestimmte Bodenbeschaffenheit, doch leistet er Gewähr dafür, daß

- a) das Kaufsobjekt lastenfrei, insbesondere daher frei von Pfandrechten sowie frei von Nutzungsrechten, übergeben wird;
- b) das Kaufsobjekt als Bauland gewidmet ist [...].

**6.2**

Der Treuhänder wird hiermit von den Vertragsparteien unwiderruflich beauftragt und ermächtigt, den gesamten Kaufpreis samt den während der Hinterlegung auf dem Treuhandkonto angereiften Zinsen abzüglich Kontoführungsspesen auf ein von der Verkäuferseite namhaft zu machendes Konto zu überweisen [...].

**6.3**

Die Vertragsteile geben ihre ausdrückliche und unwiderrufliche Einwilligung, dass [...].

#### 6.4

[...]und die hiervon zu entrichtenden Steuern, Umlagen und öffentlichen Abgaben zur Zahlung zu übernehmen hat.

#### 6.5

Das Kaufobjekt wird in den bestehenden Rechten und Grenzen übergeben und übernommen[...].

Per concludere, appare interessante osservare due ulteriori particolarità microstrutturali che caratterizzano il corpo dei contratti austriaci del corpus.

La prima riguarda il ricorso ad usi particolari, quali la congiunzione "daß" (talvolta alternata alla forma più moderna "dass"), che derivano probabilmente dal codice civile austriaco risalente al 1811 e dove molti vocaboli sono tuttora mantenuti nella forma antica. A ciò si aggiunge l'utilizzo di avverbi quali "hiefür" o "hievon", la cui forma senza erre intermedia richiama un uso presente in Austria o nel Sud della Germania<sup>159</sup> (cfr. Wiesmann 2013 (a): 271 e relative voci nel dizionario *Duden*). Si aggiunge, poi, l'utilizzo di termini o ancorati nel tedesco austriaco o poco usuali in Germania rispetto al genere testuale qui in esame. Tra i primi rientrano termini come "erlegen" con il significato di "pagare", "Vergebührung" (dal verbo "vergebühren") per indicare la tassazione o "ident" come aggettivo indicante l'uguaglianza tra due cose. Tra i secondi si possono annoverare, invece, "Fahrnisse", ovvero i beni mobili, che nei contratti del corpus tedesco sono indicati piuttosto con "bewegliche Sachen/Gegenstände"; o ancora il termine "Treuhandkonto" ad indicazione del conto fiduciario, al posto di "Notaranderkonto" riscontrato nei contratti del corpus tedesco; ed infine "Fruchtgenuß" al posto di "Nießbrauch" del diritto tedesco<sup>160</sup>.

La seconda particolarità che si è osservata nei contratti austriaci, seppur con poche occorrenze, riguarda l'inversione verbo-soggetto o verbo-complemento di termine con gli ausiliari "sein" o "haben" dopo la congiunzione "und". Di seguito si riportano tre esempi per commentarli subito dopo:

---

<sup>159</sup> Wiesmann (2013 (a): 271-272), in un suo studio basato su un corpus di 96 contratti di compravendita immobiliare provenienti da notai operanti nelle zone di Norimberga, Bamberga e Monaco e compresi in un arco temporale che va dal 1870 al 1985, constata come la forma senza "r" degli avverbi formati con "hier", come ad esempio "hierfür" o "hievon", sia stata utilizzata in tale corpus fino agli anni '30 e '40, ad eccezione degli avverbi "hiedurch" e "hiewegen", mentre la forma con la "r" compaia (sempre con alcune eccezioni) a partire dagli anni '40-'50.

<sup>160</sup> Cfr. Schreiber (2002: 152) rispetto all'utilità di disporre di più accurate banche date terminologiche relative ai cosiddetti "austriacismi" ("Austriazismen"), in particolare a fini traduttivi a livello dell'Unione Europea.

**Figura 7: Esempi di inversione verbo-soggetto/complemento dopo "und" (sottolineature dell'autrice):**

**7.1**

Die Käuferin kennt die Anteile bzw. die Kleinwohnung und ist weiters darüber informiert, daß diese Wohnung derzeit vermietet ist und ist der Käuferin der Mietvertrag bekannt und tritt sie ab [...] in alle Rechte und Pflichten dieses Mitvertrages ein.

**7.2**

Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf die Durchführung einer Zwischenabrechnung durch die Hausverwaltung und ist den Vertragsparteien bekannt, daß sich ein aus der Jahresabrechnung ergebender Überschuß ebenso der Käuferseite zusteht, wie eine etwaige Nachzahlung von der Käuferseite zu tragen ist.

**7.3**

Gefahr, Besitz und Genuss des Vertragsobjektes gehen am Tage des Einlangens des gesamten Kaufpreises auf dem Treuhandkonto auf die Käuferseite über und hat diese ab diesem Zeitpunkt auch die bezüglichlichen Realsteuern und öffentlichen Abgaben zu tragen.

**7.4**

Dieser Vertrag bedarf der hierzu erforderlichen Behördengenehmigung und ist den Vertragsteilen bekannt, dass die grundbücherliche Durchführung dieser Urkunde erst nach Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes [...] erfolgen kann.

Quest'uso discordante con la regola grammaticale, secondo cui dopo la congiunzione "und" non è necessaria l'inversione verbo-soggetto o verbo-complemento, è probabilmente un richiamo ad un uso linguistico più antico e forse altresì un modo per mettere in rilievo il soggetto dell'azione. Negli esempi 7.1 e 7.3, infatti, ci si potrebbe aspettare l'inversione se alcuni elementi della frase precedessero il verbo e il soggetto, come è possibile osservare di seguito; gli elementi sottolineati sono quelli che sono stati anteposti al verbo e al soggetto:

**Figura 7.1: Esempi di inversione verbo-soggetto/complemento dopo "und" (grassetto e sottolineature dell'autrice):**

**7.1.1**

Die Käuferin kennt die Anteile bzw. die Kleinwohnung und ist weiters darüber informiert, daß diese Wohnung derzeit vermietet ist **und** der Mietvertrag ist der Käuferin bekannt und ab [...] **tritt sie** in alle Rechte und Pflichten dieses Mitvertrages **ein**.

**7.3.1**

Gefahr, Besitz und Genuss des Vertragsobjektes gehen am Tage des Einlangens des gesamten Kaufpreises auf dem Treuhandkonto auf die Käuferseite über **und** ab diesem Zeitpunkt **hat diese** auch die bezüglichlichen Realsteuern und öffentlichen Abgaben zu tragen.

Spostando in tal modo alcuni elementi della frase, la focalizzazione sul soggetto appare meno intensa, ma la proposizione dopo la congiunzione "und" risulta corretta dal punto di vista grammaticale.

Negli esempi 7.1 e 7.2, inoltre, il complemento di termine avrebbe potuto essere sostituito da un pronome personale e ciò avrebbe comportato la presenza dell'ausiliare "sein" in posizione II (ovvero dopo il pronome e non subito dopo la congiunzione). Per l'esempio 7.1, tuttavia, questo sarebbe valso solo per la seconda frase principale. I pronomi sottolineati negli esempi seguenti segnalano il punto in cui si è fatta questa sostituzione a titolo dimostrativo:

**Figura 7.2: Esempi di inversione verbo-soggetto/complemento dopo "und" (grassetto e sottolineature dell'autrice):**

### 7.1.2

Die Käuferin kennt die Anteile bzw. die Kleinwohnung und ist weiters darüber informiert, daß diese Wohnung derzeit vermietet ist **und ihr ist** der Mietvertrag **bekannt** und **tritt sie** ab [...] in alle Rechte und Pflichten dieses Mitvertrages **ein**.

### 7.2.1

Die Vertragsparteien verzichten ausdrücklich auf die Durchführung einer Zwischenabrechnung durch die Hausverwaltung **und Ihnen ist bekannt**, daß sich ein aus der Jahresabrechnung ergebender Überschuß ebenso der Käuferseite zusteht, wie eine etwaige Nachzahlung von der Käuferseite zu tragen ist.

La ripetizione dei sostantivi "Käuferin" e "Vertragsparteien", senza la loro sostituzione con un pronome personale, contribuisce all'univocità del testo. La parte coinvolta nell'enunciato, inoltre, sembra passare maggiormente al centro dell'attenzione se la si ripete e la si pone dopo l'ausiliare nonostante la congiunzione "und".

Certamente, sarebbe necessaria un'analisi più approfondita per poter offrire un giudizio più obiettivo e generale al riguardo. Ciononostante, da questi quattro esempi emerge che questo fenomeno di inversione avviene o riguardo all'ausiliare "sein" in combinazione con "bekannt" oppure a verbi e ad ausiliari in combinazione con un'indicazione temporale introdotta da "ab"<sup>161</sup>. Con questa osservazione si conclude la descrizione di alcuni aspetti caratterizzanti il corpo dei contratti austriaci, il quale sarà ulteriormente approfondito nella tabella seguente relativa al contenuto semantico delle singole clausole.

---

<sup>161</sup> Questo è un ulteriore aspetto che sarebbe interessante approfondire in successive ricerche basate su dei corpora più estesi, che comprendano magari anche altri generi testuali dell'ambito giuridico, al fine di osservare se si tratti di un uso legato al linguaggio giuridico o a determinati generi testuali.

**Tabella 1: Contenuto semantico delle clausole di un contratto di compravendita immobiliare in forma di Notariatsakt e di scrittura privata**

<p>1. Gegenstand/Grundbuchstand</p>	<p>In questa clausola sono riportati i dati identificativi del bene immobile ed in particolare quelli catastali, al fine di delinearne esattamente le caratteristiche, la posizione, la destinazione d'uso ecc. Talvolta sono elencati anche gli eventuali oneri o diritti reali ad esso connessi, i quali, tuttavia, emergono già di per sé, grazie al fatto che spesso i contratti del corpus contengono in questa clausola la copia dell'estratto tavolare. Il notaio (o il redattore dell'atto), cioè, anziché riportare a mano i singoli dati catastali, inserisce in questa clausola la copia dell'estratto tavolare. In questo modo diminuisce il rischio di eventuali errori di battitura e, oltre a ciò, si dispone di una rappresentazione schematica di tutte le informazioni tavolari relative all'immobile.</p> <p>Spesso, inoltre, nei contratti del corpus, anziché mettere solo la copia dell'estratto tavolare, prima di essa si riportano nella clausola alcuni dati basilari per l'identificazione dell'immobile, come il Grundbuch, il tribunale distrettuale ("Bezirksgericht") e la particella ("Einlagezahl") di riferimento. In alternativa, possono essere riportati alcuni dati catastali all'interno della clausola, per poi allegare all'atto la copia dell'estratto tavolare. Tale clausola serve a definire l'oggetto del negozio ed è, perciò, fondamentale per la validità dello stesso.</p>
<p>2. Kaufvereinbarung</p>	<p>In questa clausola è espressa la causa giuridica a fondamento del negozio. La presenza di tale causa è necessaria per l'intavolazione nel Grundbuch, come statuito nei paragrafi 433 ABGB e 26 GBG. La formula riscontrata per esprimere tale causa giuridica si ripete pressoché invariata in tutti i contratti del corpus ed è costituita dai verbi "verkaufen" e "übergeben" rispetto alla parte venditrice e "kaufen" e "übernehmen" rispetto alla parte acquirente. In Grötsch (2004: 865), si afferma che non sussiste l'obbligo di utilizzare solo una determinata formula per esprimere la causa giuridica, ma che è consigliabile attenersi a quella costruita con i verbi sopracitati poiché altrimenti potrebbero insorgere dei problemi al momento dell'intavolazione.</p> <p>In questa clausola è spesso ripetuto quale sia l'oggetto del contratto, facendo riferimento ai dati catastali esposti nella clausola precedente. Per tale ragione, essa può portare il titolo "Kaufobjekt und Kauf".</p>
<p>3. Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten</p>	<p>In questa clausola sono indicati il prezzo e le modalità del suo pagamento. La definizione del prezzo è un altro degli elementi essenziali per la felice attuazione del negozio di compravendita (cfr. §§ 1053 e 1054 ABGB). Nei contratti del corpus oltre ad essere indicata la somma che le parti hanno concordato come prezzo di compravendita, sono precisate le coordinate</p>

	<p>rispetto al suo pagamento, ad esempio il giorno e le modalità di versamento. Spesso, inoltre, le parti prendono degli accordi per il caso di mora concordando, ad esempio, gli interessi di mora o il diritto di recesso del venditore (cfr. Moser 2016: 54-55 e Grötsch 2004: 865).</p> <p>In quasi tutti i contratti, inoltre, è concordato il deposito del prezzo in un conto fiduciario del notaio o avvocato incaricato dell'esecuzione e redazione dell'atto. Il pagamento del prezzo può avvenire prima o dopo la stipula. Nella maggior parte dei contratti del corpus, per il versamento del prezzo nel conto fiduciario o al venditore, è concordata una data successiva alla stipula del contratto o all'avverarsi delle condizioni necessarie al trasferimento della proprietà.</p>
4. Übergabe/Übernahme	<p>In questa clausola è stabilito il momento preciso di consegna del bene, in seguito al quale passano alla parte acquirente anche diritti ed oneri connessi all'immobile, come il possesso e i rischi (cfr. Moser 2016: 71). Questo momento può coincidere, ad esempio, con la data della stipula, quella dell'intavolazione o del pagamento del prezzo.</p>
5. Gewährleistung und Haftung	<p>In questa clausola sono riportate le garanzie che il venditore presta rispetto all'immobile. In genere, nei contratti del corpus, egli garantisce la libertà dello stesso da oneri in senso lato, nonché eventuali aspetti che le parti hanno concordato tra loro. Per il resto (in particolare rispetto ai vizi della cosa), invece, vengono esplicitamente escluse ulteriori garanzie, ad esempio una particolare qualità o redditività del bene, anche poiché spesso si dichiara che l'immobile viene ceduto e acquistato così come visto e visitato dalla parte acquirente (e, dunque, il venditore è tenuto a cedere il bene in quello stato senza dover garantire altro).</p>
6. Kosten und Steuern	<p>In questa clausola si stabilisce chi debba assumere le diverse spese connesse all'atto, ad esempio per la sua redazione, per l'autentica di firme o l'imposta sugli acquisti immobiliari ("Grunderwerbsteuer"), che in genere coincide con la parte acquirente. Talvolta si specifica inoltre che i costi per eventuali consulenze legali o fiscali sono a carico di chi le ha richieste. In alcuni contratti, in questa clausola è incluso l'incarico al notaio alla redazione dell'atto e all'esecuzione del negozio dal punto di vista tavolare, nonché al ricevimento di notifiche e documenti a nome delle parti, specificando che è la parte acquirente colei che gli conferisce tale incarico.</p>
7. Grundverkehrsbestimmungen/ Genehmigungen	<p>In questa clausola rientrano le disposizioni dei cosiddetti "Grundverkehrsgesetze", ovvero le leggi che regolano il trasferimento di beni immobili. Queste leggi hanno valenza regionale, poiché ogni Land emana le proprie che vigono solo al suo interno (cfr. Grötsch 2004: 840). In genere, esse servono a regolamentare la vendita di terreni destinati ad uso agricolo e forestale, la vendita a cittadini stranieri (i cittadini europei</p>

	<p>sono equiparati ai cittadini austriaci) e la vendita di edifici costruiti o in costruzione (cfr. I.C.E. 2011: 22-23 e Moser 2016: 45).</p> <p>In conseguenza di queste leggi, si riscontra in quasi tutti i contratti del corpus l'indicazione della nazionalità dell'acquirente o delle parti contraenti, anche se ad essere di rilievo è in genere quella del primo (cfr. Moser 2016: 46).</p> <p>La presenza di queste leggi può comportare la necessità di procurarsi il permesso dell'autorità competente, ovvero la "Grundverkehrsbehörde". In questo caso, la compravendita può essere conclusa solo una volta che il permesso è stato rilasciato.</p> <p>Infine, alla compravendita in questione potrebbero essere connessi anche altri permessi senza i quali essa non può essere conclusa. Nei contratti del corpus non si riscontrano tuttavia questi casi.</p>
8. Grundbücherliche Durchführung/Vollmacht	<p>In questa clausola le parti conferiscono al notaio o all'avvocato rogante l'incarico e/o la procura al fine dell'esecuzione del negozio dal punto di vista tavolare e, dunque, dell'intavolazione. Essi vengono inoltre autorizzati a svolgere le formalità necessarie alla felice esecuzione del negozio (ad es. richiedere e ricevere permessi o autorizzazioni) e a rappresentare in tal senso le parti di fronte alle autorità competenti. Nei contratti del corpus, questi incarichi sono in genere racchiusi in una sola clausola, intitolata ad esempio "Vollmacht", e in ognuno il contenuto della procura è più o meno dettagliato in base agli accordi presi tra le parti.</p>
9. Schlussbestimmungen/ Sonstiges	<p>In questa clausola sono definiti degli aspetti che riguardano soprattutto l'atto in quanto forma di esecuzione del negozio e non tanto la compravendita in sé. Si definisce, ad esempio, che ulteriori accordi tra le parti debbano essere fissati per iscritto, pena la loro invalidità. Ancora, può essere definito il foro competente o essere riportata la clausola di invalidità o nullità parziale ("salvatorische Klausel").</p> <p>Nella maggior parte dei contratti del corpus, se sono presenti queste ulteriori precisazioni, esse possono essere riportate come singole clausole o essere inserite all'interno di altre.</p>
10. Aufsandungserklärung	<p>In questa clausola sono contenute le dichiarazioni della parte venditrice o, eventualmente, di entrambe le parti, ai fini della trascrizione del diritto di proprietà, dell'annotazione di modifiche e/o l'iscrizione di ipoteche nel Grundbuch. Il suo contenuto essenziale consiste in un atto di approvazione della/e parte/i rispetto alla registrazione tavolare in questione, della precisa indicazione del bene in oggetto, ad esempio tramite alcune coordinate catastali, e l'indicazione della parte in favore della quale ciò avviene (cfr. § 32 GBG e Grötsch 2004: 862).</p>



#### **5.7.4 BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

La terza e ultima parte dei contratti del corpus è costituita dall'autentica di firme.

Il suo contenuto è determinato dal paragrafo 79 NO e in parte dal paragrafo 27 GBG. Nel primo sono definiti gli elementi fondamentali di cui deve essere provvisto, che sono quelli riportati nella figura 1 e che di seguito si esporranno. Nel secondo è sancita la necessità di indicare le parti coinvolte negli atti soggetti a trascrizione nel Grundbuch con precisione tale da non renderle confondibili con altre, nonché di fornire l'atto dell'indicazione del luogo e della data di riferimento.

L'autentica di firme si apre con il numero dell'atto nell'apposito registro del notaio austriaco, ovvero con il "Beurkundungsregisterzahl". Nella parte relativa all'apertura del Notariatsakt sono stati indicati due dei registri che il notaio austriaco è tenuto a tenere, vale a dire il "Geschäftsregister" e il "Beurkundungsregister". Gli atti per i quali egli compie una funzione di autenticazione o di attestazione rientrano nel secondo registro.

Segue a questa indicazione un enunciato con il quale il notaio attesta l'autenticità delle firme delle parti che vengono poi di seguito indicate. L'indicazione delle generalità di queste ultime avviene secondo la modalità riscontrata nell'apertura degli atti. Di esse, cioè, sono indicati il nome, il cognome, la data di nascita (in cifre e in lettere), l'indirizzo, la professione ed eventualmente il grado accademico (cfr. Moser 2016: 35 e Grötsch 2004: 863).

Rispetto all'autentica degli atti italiani, il Beglaubigungsvermerk è formulato in maniera più sintetica, ma deve altresì contenere meno indicazioni. Nel Beglaubigungsvermerk, ad esempio, non sono presenti indicazioni rispetto al notaio. Nelle autentiche di entrambi i Paesi, invece, le parti sono indicate con una sorta di elenco dove sono riportate le loro generalità.

Conclude tale elenco la menzione del luogo e della data di ricevimento dell'autentica. In questo caso, come luogo è indicata la città dove ciò è avvenuto, senza l'indirizzo del luogo preciso, come si è osservato per l'apertura del Notariatsakt. Ciò è dovuto forse al fatto che in tal caso non si tratta di un Notariatsakt, il cui contenuto è determinato nel § 68 NO, bensì di una notarielle Bekräftigung.

Il Beglaubigungsvermerk, infine, è sigillato dalla sottoscrizione del notaio con l'apposizione del suo sigillo. Oltre a ciò, il notaio appone sotto alla sua firma l'indicazione della sua carica, vale a dire quella di "öffentlicher Notar" e ciò avviene anche nel Notariatsakt, come stabilito nel paragrafo 47 NO. A differenza dell'autentica delle scritture private italiane, le sottoscrizioni delle parti non sono apposte, assieme a quella del notaio, dopo il Beglaubigungsvermerk, poiché in esso ci si riferisce alle sottoscrizioni presenti alla fine della scrittura privata. Da ciò si può

supporre che le scritture private del corpus (sia in senso lato che non) siano state sottoscritte davanti al notaio. Quest'ultimo, in base al § 79 NO, può infatti autenticare la firma di una persona se quest'ultima l'ha apposta in sua presenza o se essa ha riconosciuto espressamente che la sottoscrizione proviene da lei.

Un'altra differenza con l'autentica italiana risiede nel controllo del contenuto della scrittura privata. Per le autentiche in Italia, il notaio è tenuto a controllare che essa sia conforme "alla legge, all'ordine pubblico e al buon costume" (cfr. Sito della Farnesina: *Attività di autenticazione*. <https://bit.ly/2MG444X> (13/05/2017)). Il notaio, infatti, non può autenticare atti che siano contrari alla legge o manifestamente contrari al buon costume o all'ordine pubblico. Rispetto al Beglaubigungsvermerk, invece, nel § 79 NO (Abs. 6) si stabilisce che il notaio non sia responsabile del contenuto dell'atto o della facoltà (in senso lato) delle parti a concludere il negozio. Egli è tenuto a prendere visione dell'atto nella misura in cui ciò gli serva per compilare la nota relativa al ricevimento dell'autentica di firma nell'apposito registro. Nello stesso paragrafo, inoltre, si stabilisce che il § 34 NO non trova applicazione per il Beglaubigungsvermerk. In base a quest'ultimo paragrafo, il notaio non può ricevere atti non conformi alla legge o per i quali nutre il sospetto che non siano del tutto regolari, né può svolgere le sue funzioni per parti che non hanno, per qualsiasi ragione, la facoltà di concludere il negozio. Da qui si può dedurre, perciò, che il Beglaubigungsvermerk sia riferito esclusivamente all'autentica delle sottoscrizioni delle parti, della cui identità il notaio è tenuto ad accertarsi.

Per concludere, di seguito è riportato un esempio di Beglaubigungsvermerk tratto da uno dei contratti del corpus:

### **Figura 8: Esempio di Beglaubigungsvermerk**

Beurkundungsregisterzahl: [...]

Ich beglaubige die Echtheit der Unterschriften

1. der Frau [...], geboren am [...], Pensionistin, wohnhaft [...] und
2. des Herrn [...], geboren am [...], Versicherungsangestellter, wohnhaft [...] und
3. der Frau [...], geboren am [...], Hausfrau, wohnhaft [...].

[...], am [...].

### 5.7.5 SCRITTURE PRIVATE IN SENSO STRETTO

Le scritture private in senso stretto si distinguono dalle scritture private in senso lato fin qui osservate, innanzitutto per il fatto di non presentare l'intestazione e, con ciò, l'indicazione del redattore dell'atto. Il loro corpo, così come il Beglaubigungsvermerk, si presentano pressoché uguali a quelli delle scritture private in senso lato e ciò è comprensibile, poiché le disposizioni da regolare rimangono sempre quelle legate alla compravendita, e l'autentica di firma è un atto del notaio con delle caratteristiche precise, che vanno al di là della scrittura privata alla quale è annessa.

Le differenze principali tra i due tipi di scritture private del corpus si rilevano, perciò, a livello dell'apertura dell'atto. Essa risulta più schematica ed è priva, oltre che dell'intestazione dell'autore, anche della sigla identificativa ad uso interno dello studio notarile. Per tale ragione, l'atto si apre con l'intitolazione, alla quale segue l'elenco delle generalità delle parti. Quest'ultimo è racchiuso in quattro scritture private nella sequenza osservata per le scritture private in senso lato e costituita dal participio passato "abgeschlossen" e la costruzione avverbiale "wie folgt", ovvero: Intitolazione "Kaufvertrag" → participio passato "abgeschlossen zwischen" → indicazione delle generalità delle parti → costruzione avverbiale "wie folgt". Nella restante scrittura privata, invece, manca la costruzione avverbiale ma il resto della struttura rimane invariato.

Questa sequenza si riscontra, inoltre, anche nei modelli da formulario del corpus e ciò è dovuto probabilmente al fatto che, essendo tali, non possono presentare indicazioni sull'eventuale redattore o sigle identificative utilizzate nel suo studio.

Di seguito, è riportato un esempio dell'apertura delle scritture private in senso stretto:

**Figura 9: Esempio di apertura dell'atto di una scrittura privata in senso stretto**

#### **KAUFVERTRAG**

abgeschlossen zwischen

Herrn [...], **geb.** [...], (indicazione professione), wohnhaft in [...], als Verkäufer einerseits und seiner Mutter, Frau [...], **geb.** [...], (indicazione professione), [...] als Käuferin andererseits am heutigen Tag wie folgt:

Come già osservato, l'indicazione della data e del luogo della stipula avviene nelle scritture private in senso lato e in senso stretto alla fine del corpo del contratto. L'esempio appena riportato, tuttavia, costituisce, oltre ai modelli di contratto da formulari e al Notariatsakt, l'unico esemplare nel quale è presente una forma di indicazione temporale nell'apertura. L'utilizzo

dell'aggettivo "heutig" contribuisce ad allineare temporalmente l'apertura e il corpo del contratto che altrimenti, come si è visto, parrebbero redatti in due momenti diversi.

#### **5.7.6 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Per concludere, appare opportuno osservare brevemente in che misura la provenienza dei contratti del corpus austriaco dal Tirolo sia riconoscibile a livello microstrutturale.

Per quanto riguarda la macrostruttura, infatti, essa si presenta simile a quella dei modelli da formulario che hanno valenza nazionale. Si può supporre, infatti, che essa rappresenti la modalità convenzionale di realizzazione testuale di questo negozio in Austria e che, pertanto, non abbia sola valenza regionale.

Anche a livello microstrutturale, rispetto al contenuto semantico, si riscontra equivalenza tra i contratti del corpus e i modelli o manuali consultati. Le norme vigenti per la compravendita hanno difatti anch'esse valenza nazionale. Nei contratti in cui si fa riferimento al fatto che l'immobile venga o meno adibito a seconda casa, tuttavia, si può riconoscere il Grundverkehrsgesetz del Tirolo, in cui questo particolare aspetto è regolato. Ciò non esclude, però, che anche altri Land dell'Austria contengano nei loro Grundverkehrsgesetze delle disposizioni simili. Per tale ragione, questo elemento da solo non è necessariamente un indizio sufficiente a collocare territorialmente l'atto<sup>162</sup>.

Un altro elemento che forse è indizio della redazione degli atti in Tirolo potrebbe essere l'uso riscontrato in alcuni esemplari del corpus di "Verkäuferseite" e Käuferseite" ad indicazione delle due parti contrattuali. Quest'uso non appare nei modelli da formulario, e sembra richiamare l'utilizzo frequente di "parte acquirente" e "parte venditrice" nei contratti italiani. La vicinanza geografica e gli scambi, anche linguistici, che ne derivano, potrebbero, perciò, essere all'origine di tale uso. Ciononostante, per poterlo affermare con sicurezza, sarebbe necessario un corpus più ampio di contratti provenienti dal Tirolo, messi a confronto con altri contratti provenienti dal resto dell'Austria.

Non si sono altrimenti osservate ulteriori particolarità che rimandassero specificatamente al Tirolo, bensì usi legati più che altro al linguaggio giuridico o al tedesco austriaco (si vedano gli esempi nella parte sul corpo del contratto).

Infine, per chiudere il quadro descrittivo della macrostruttura da un punto di vista giuridico di tutti e tre i Paesi qui in esame, saranno descritte brevemente le caratteristiche dei registri

---

<sup>162</sup> Negli atti originali, è presente l'indicazione del luogo di stipula e la sede dello studio del notaio. Ci si riferisce qui, perciò, a degli elementi che al di là di questa indicazione spaziale esplicita, possano rinviare alla collocazione dell'atto in Tirolo.

immobiliari di Italia, Germania e Austria. Con ciò si persegue l'obbiettivo di evidenziare in primo luogo la terminologia riguardante questo ambito specifico, che si riscontra nel contratto di compravendita immobiliare ed è di centrale importanza per l'identificazione dell'immobile e, dunque, dell'oggetto del contratto.

Le indicazioni tratte dai registri immobiliari sono talvolta riportate nei contratti con delle abbreviazioni, soprattutto in quelli del corpus austriaco e italiano; o meglio, i termini indicanti determinati dati del bene immobile tratti dai registri immobiliari vengono in genere abbreviati. Nei contratti austriaci, ad esempio, i termini "Einlagezahl" e "Grundbuch" sono abbreviati rispettivamente con "EZ" e "GB", mentre nei contratti italiani i termini "subalterno" e "consistenza" sono abbreviati con "sub." e "cons."<sup>163</sup>. Per questo, nella tabella seguente, saranno riportati tali termini, così da comprendere meglio le abbreviazioni e le indicazioni presenti nelle relative clausole dei contratti del corpus.

---

<sup>163</sup> Appare interessante osservare che nei contratti del corpus tedesco i termini riferiti ai dati del Grundbuch non sono quasi mai abbreviati. Sole eccezioni sono le abbreviazioni "Fl." e "Flst." per "Flur" e "Flurstück", riscontrate in tre contratti.

### 5.7.6.1 CONFRONTO DEI SISTEMI PER LA TENUTA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ITALIA, GERMANIA E AUSTRIA

**Tabella 2:**

<b>Catasto</b>	<b>Grundbuch</b>	<b>Grundbuch</b>
<p>Nel contratto italiano i dati catastali sono quasi sempre riportati all'interno della clausola riguardante l'indicazione del negozio e dell'oggetto dello stesso. I titoli che contraddistinguono questa clausola nei contratti del corpus sono, perciò, "causa ed oggetto", "oggetto del contratto", "vendita", "diritto alienato ed accessori".</p>	<p>Nel contratto tedesco è presente una clausola apposita per identificare l'oggetto dell'atto tramite i dati tratti da questo registro. I titoli che contraddistinguono questa clausola nei contratti del corpus sono "Kaufgegenstand", "Kaufobjekt", "Grundbuchstand" o "Grundbuchinhalt".</p>	<p>Nei contratti austriaci i dati identificativi dell'immobile sono riportati nella clausola relativa all'oggetto del contratto. In genere, oltre a determinati dati identificativi dell'immobile, come ad esempio il Grundbuch di riferimento, è inserita una copia dell'estratto tavolare. I titoli che contraddistinguono questa clausola (se presenti) nei contratti del corpus sono più vari rispetto ai contratti italiani e tedeschi e corrispondono a "Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse", "Darstellung der Rechtsverhältnisse und Kaufgegenstand", "Gegenstand", "Kaufgegenstand, Grundbuchstand", "Allgemeines", "Grundbuchstand", "Eigentums- und Grundbuchsverhältnisse".</p>
<p>Il catasto è un pubblico registro, accessibile tramite il pagamento di una tassa. Questo registro ha valore di elenco e serve ad identificare gli immobili, il loro proprietario, la loro consistenza e la loro rendita. Lo scopo di tale registro è fiscale, poiché serve a determinare i redditi imponibili e, così, le imposte e le tasse applicabili all'immobile.</p>	<p>Il Grundbuch è un pubblico registro, accessibile, però, solo a chi può dimostrare un valido interesse ad ottenere determinate informazioni sull'immobile, come il proprietario o un notaio. Tale registro rappresenta una sezione del Tribunale distrettuale di riferimento per una determinata zona, vale dire dell'"Amtsgericht". Ha funzione di pubblicità rispetto ai diritti reali costituiti sui beni</p>	<p>Il Grundbuch è un pubblico registro, accessibile su richiesta presso i Tribunali competenti o i notai. È inoltre possibile, previo pagamento di una tassa, richiedere visione dei dati del Grundbuch tramite appositi siti internet. Tale registro è gestito dal Tribunale distrettuale di riferimento per una determinata zona, vale a dire il "Bezirksgericht".</p>

<p>I dati di questo registro sono visualizzabili tramite le visure catastali, per ottenere le quali è possibile ricercare l'immobile in base ai dati dello stesso (indirizzo o dati catastali) o ai dati del proprietario (nome, cognome, data di nascita, codice fiscale).</p> <p>Nell'atto di compravendita immobiliare i dati identificativi dell'oggetto sono tratti da tali visure e corrispondono, in particolare, ai:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dati identificativi;</li> <li>- dati di classamento;</li> <li>- dati del proprietario con l'indicazione della provenienza di tale proprietà, ad esempio attraverso atto pubblico.</li> </ul> <p>I dati identificativi si suddividono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sezione urbana;</li> <li>- Foglio;</li> <li>- Particella;</li> <li>- Subalterno.</li> </ul> <p>La sezione urbana individua una zona del territorio comunale. La suddivisione del territorio tramite le sezioni urbane, però, riguarda solo alcuni Comuni e per questo la sua indicazione in atto è obbligatoria solo se è presente nei dati catastali. Il foglio individua una determinata area all'interno del territorio comunale e, al contrario della sezione urbana, è un dato sempre presente in atto. La particella individua una porzione di terreno all'interno del foglio, ad esempio un terreno con l'immobile, contraddistinta da un numero. Il</p>	<p>immobili e solo la loro trascrizione nel Grundbuch produce effetto costitutivo.</p> <p>Il Grundbuch è un registro su base reale, dove cioè i dati sono ordinati in base ai beni immobili e non ai titolari degli stessi.</p> <p>Per ogni bene immobile è presente un foglio immobiliare ("Grundbuchblatt"). Le informazioni rispetto a tale bene immobile sono suddivise nelle quattro parti del Grundbuch. Queste sono anche le informazioni che, di norma, sono riportate nel contratto di compravendita immobiliare.</p> <p>Queste quattro parti sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsverzeichnis;</li> <li>- Abteilung I;</li> <li>- Abteilung II;</li> <li>- Abteilung III.</li> </ul> <p>La prima parte riporta informazioni derivanti dal "Katasteramt", un registro nel quale gli immobili sono suddivisi per numeri in apposite mappe sulla base della loro posizione e della loro estensione. In particolare, tali mappe sono suddivise in zone denominate "Gemarkungen". Una Gemarkung è a sua volta suddivisa in più sezioni dette "Flur". Per ogni "Flur" è presente una mappa denominata "Flurkarte". Gli immobili presenti all'interno di tale mappa sono ordinati secondo una precisa numerazione e denominati "Flurstück" o "Parzelle".</p> <p>Oltre a tali informazioni, nel Bestandsverzeichnis sono presenti</p>	<p>In questo registro sono indicati i beni immobili e i diritti reali ad essi connessi. È, come il Grundbuch tedesco, a base reale; i dati cioè sono ordinati in base ai beni immobili e non ai titolari degli stessi.</p> <p>Nel contratto di compravendita immobiliare sono riportati principalmente i dati evinti dall' "Hauptbuch" che è una delle parti che compongono il Grundbuch. Queste ultime corrispondono a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauptbuch;</li> <li>- Lösungsverzeichnis;</li> <li>- Urkundensammlung;</li> <li>- Hilfeverzeichnisse;</li> <li>- Grundbuchsmappe.</li> </ul> <p>Nell'Hauptbuch sono riportate le diverse registrazioni in senso lato riferite al bene immobile; esso è suddiviso in comuni catastali, ovvero "Katastralgemeinden". Ogni bene immobile, detto "Grundbuchskörper", costituisce una partita tavolare, detta "Einlage", alla quale è assegnato un preciso numero, ossia un "Einlagezahl". Per ogni Einlage sono presenti tre fogli:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il foglio A, detto "Gutbestandsblatt", a sua volta è suddiviso in:</li> </ul> <p>foglio A1: contenente l'indicazione degli immobili che costituiscono il Grundbuchskörper, il numero a loro assegnato ("Grundstücksnummer"), la loro estensione (Fläche), la destinazione d'uso ("Benützungsart") e l'indirizzo;</p>
---	---	---

<p>subalterno, infine, indica un bene immobile e, nel caso sia composto da più unità immobiliari, ognuna di esse ha un proprio numero di subalterno. Nello specifico, perciò, tale dato è identificativo delle singole unità immobiliari.</p> <p>Accanto a tali dati in un atto di compravendita immobiliare sono riportati anche i dati di classamento e, in particolare, la categoria, la classe e la consistenza dell'immobile. La categoria indica la tipologia dell'unità immobiliare, ad esempio un'abitazione di tipo signorile corrisponde alla categoria A/1, mentre un'abitazione di tipo civile alla categoria A/2. La classe indica il grado di produttività di un'unità immobiliare che dipende da vari fattori, come ad esempio, dalla zona in cui è situato l'immobile e dalle caratteristiche strutturali dello stesso. Questo dato è indicato con dei numeri.</p> <p>La consistenza, infine, indica la dimensione dell'unità immobiliare e, in base alla categoria di appartenenza della stessa, si indica in vani, in metri quadri o in metri cubi.</p> <p>Il registro catastale non va confuso con i registri immobiliari della Conservatoria, ora chiamata Ufficio di Pubblicità Immobiliare. In Italia, infatti, da un lato c'è il Catasto o ufficio del Catasto, dall'altro l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare. Quest'ultimo è responsabile della tenuta dei registri immobiliari presso i quali</p>	<p>altresì indicazioni rispetto a particolari diritti connessi alla proprietà dell'immobile, come ad esempio una servitù di passaggio. Queste sono, perciò, le informazioni del Bestandsverzeichnis, derivanti dai registri del Katasteramt e presenti nel testo del contratto di compravendita immobiliare:</p> <p>Numero dell'immobile; Gemarkung; Flur e Flurstück; Wirtschaft und Lage (tipo di immobile e ubicazione); Größe (dimensione);</p> <p>Le seconda parte del Grundbuch corrisponde alla sezione I, "Abteilung I", e in essa è indicato il proprietario (o i proprietari) dell'immobile e l'atto grazie al quale ha ottenuto tale proprietà, ad esempio tramite "Auflassung" o eredità.</p> <p>Nella seconda sezione, "Abteilung II", sono riportati gli oneri e limitazioni eventualmente gravanti sull'immobile, come ad esempio una servitù o oneri reali ("Reallasten"), ma anche la trascrizione provvisoria del trasferimento di proprietà ("Auflassungsvormerkung").</p> <p>Nella sezione III, "Abteilung III", infine, sono riportati i diritti reali di garanzia costituiti sull'immobile ("Grundpfandrechte"), tra i quali possono rientrare "Grundschild", "Hypothek" o "Rentnerschuld".</p> <p>Nei contratti di compravendita immobiliare sono riportati i dati di</p>	<p>foglio A2: contenente l'indicazione di eventuali diritti connessi al diritto di proprietà dell'immobile, ad esempio una servitù di passaggio, nonché di limitazioni o oneri a carattere pubblico ai quali lo stesso è vincolato.</p> <p>- Nel foglio B, detto "Eigentumsblatt" è riportato il proprietario (o i proprietari), l'indicazione dell'atto con il quale è stato costituito il diritto di proprietà, nonché di eventuali limitazioni ai quali è vincolato il proprietario nell'esercizio di tale diritto (ad esempio per minore età).</p> <p>In questo foglio è inoltre indicata l'eventuale annotazione a rango della prevista alienazione dell'immobile, ovvero la "Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung"</p> <p>- Il foglio C, detto "Lastenblatt", contiene l'indicazione degli oneri e limitazioni eventualmente gravanti sull'immobile, ad esempio una servitù, oneri reali ("Reallasten") ed anche un'ipoteca.</p> <p>Nel Lösungsverzeichnis sono registrate le eventuali cancellazioni effettuate rispetto ai dati dell'Hauptbuch.</p> <p>Nella Urkundensammlung sono conservati gli atti sulla base dei quali sono avvenute le diverse registrazioni tavolari in senso lato (ad es. la trascrizione del diritto di proprietà). Dal 2006, questi atti sono conservati tramite un archivio elettronico e non più in formato cartaceo.</p>
---	--	---



<p>sono indicate tutte le trascrizioni, iscrizioni e annotazioni relative ai beni immobili; vale a dire che in esso sono riportati tutti gli atti, che - in termini riassuntivi - hanno portato alla costituzione di un diritto sul bene immobile ("trascrizione"), alla modifica dello stesso, e, dunque, alla modifica di una trascrizione ("annotamento"), oppure all'aggravio dell'immobile tramite un'ipoteca o simili ("iscrizione").</p> <p>Mentre i dati catastali rientrano nella clausola sull'oggetto del contratto, eventuali iscrizioni presenti presso l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare sono indicate in altre clausole, ad esempio quella in cui il venditore presta determinate garanzie riguardo all'immobile.</p> <p>La registrazione dell'atto di compravendita immobiliare avviene tramite trascrizione nei registri dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare. Questa trascrizione ha valore di pubblicità e non costitutivo come avviene con il Grundbuch in Germania e Austria, poiché serve solamente a indicare il diritto spettante ad una determinata persona e, in questo modo, a tutelare tale diritto rispetto a terzi.</p> <p>I dati dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare sono ordinati su base personale, ossia in base al nome del titolare del bene.</p> <p>I servizi dell'ufficio del Catasto e dell'Ufficio di Pubblicità</p>	<p>tutte queste quattro parti. In particolare, per il compratore, può essere importante conoscere i dati delle sezioni II e III, poiché riguardano eventuali aggravii che non desidera assumere a suo carico.</p> <p>Il Grundbuch rappresenta, perciò, il registro di riferimento per l'identificazione dell'immobile nel testo dell'atto di compravendita. Come accennato in precedenza, però, in Germania è presente anche un altro ente di riferimento per la classificazione dei beni immobiliari di un territorio. Si tratta del Katasteramt che, in base al Bundesland, può chiamarsi anche "Vermessungsamt" o "Amt für Bodenmanagement" e che rappresenta un ente a livello statale o comunale. A questo ente compete la misurazione e la suddivisione dei beni immobili e la fissazione di questi dati attraverso apposite mappe, nonché la gestione del "Liegenschaftskataster".</p> <p>Quest'ultimo è un elenco dei beni immobili, o, più esattamente, dei Flurstücke, con l'indicazione della loro posizione e dimensione. Questi dati servono per determinare le imposte e tasse applicabili e, insieme alle mappe del Katasteramt, per completare il Bestandsverzeichnis del Grundbuch.</p>	<p>Gli Hilfeverzeichnisse sono degli elenchi atti a facilitare la consultazione e il ritrovamento dei dati nel Grundbuch (elenco dei proprietari, dei beni immobili, degli indirizzi).</p> <p>La Grundbuchsmappe, infine, è una cartina geografica che serve soprattutto ad indentificare la Einlagezahl dei beni immobili in essa segnati con il loro Grundstücksnummer. Da essa, dunque, è possibile evincere anche la posizione e i confini degli stessi; essa, infine, è una riproduzione delle mappe del "Kataster".</p> <p>Alla base dei dati del Grundbuch, infatti, vi sono quelli del Kataster che è un ente pubblico gestito dagli uffici detti "Vermessungsamt". In esso sono definiti i comuni catastali e gli immobili e, con ciò, altri dati sugli stessi, come la posizione ed estensione.</p> <p>I dati del Grundbuch e del Kataster sono collegati tra loro tramite una banca dati centrale relativa ai beni immobili, detta "Grundstücksdatenbank".</p> <p>Rispetto al Grundbuch, in essa sono riportati i dati di tre delle sue parti, ovvero l'Hauptbuch, il Lösungsverzeichnis e gli Hilfeverzeichnisse.</p> <p>L'Urkundensammlung, invece, è custodita elettronicamente in un archivio del ministero della giustizia o, per gli atti antecedenti il 2006 o non registrati elettronicamente, presso il Bezirksgericht di riferimento.</p>
---	--	--

<p>Immobiliare sono entrambi gestiti dall'Agenzia delle entrate.</p>		<p>Del Kataster, invece, sono riportati nella Grundstücksdatenbank la lista dei beni immobili, la mappa catastale digitale e specifiche liste relative ai confini.</p> <p>Oltre ai dati dell'Hauptbuch, riportati spesso in atto tramite la copia dell'estratto tavolare, sono quasi sempre indicati nei contratti del corpus anche la Einlagezahl e il Grundbuch di riferimento per il bene immobile compravenduto.</p>
<p>Le informazioni riportate in questa tabella sinottica, riassuntiva ed esplicativa, sono state tratte dalle seguenti fonti:</p> <p>Kindler 2000: 265 ss.;</p> <p>Wiesmann 2013 (c): 60;</p> <p>Sito del Catasto:  <a href="http://www.catasto.inrete.it/">http://www.catasto.inrete.it/</a>  (12/07/2018);</p> <p>Sito Agenzia delle entrate:  <a href="https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/Visura+catastale/Come+leggere+la+visura/#">https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/Visura+catastale/Come+leggere+la+visura/#</a>  (12/07/2018);</p> <p>Dizionario giuridico <i>Brocardi.it</i>:  <a href="https://www.brocardi.it/dizionario/">https://www.brocardi.it/dizionario/</a>  (12/07/2018).</p>	<p>Le informazioni riportate in questa tabella sinottica, riassuntiva ed esplicativa, sono state tratte dalle seguenti fonti:</p> <p>Ockl 2005;</p> <p>Wiesmann 2013 (c): 60;</p> <p>Sito <i>Dr. Klein</i> con informazioni sul Grundbuch:  <a href="http://www.grundbuch.de/">http://www.grundbuch.de/</a>  (12/07/2018);</p> <p>Portale della giustizia con informazioni sul Grundbuch:  <a href="http://www.grundbuch-portal.de/allg-infos.htm">http://www.grundbuch-portal.de/allg-infos.htm</a>  (12/07/2018);</p> <p>Sito privato con informazioni sul Katasteramt:  <a href="http://katasteramt.org/">http://katasteramt.org/</a>  (12/07/2018);</p> <p>Glossario di termini giuridici <i>Rechtslexikon.net</i>:  <a href="http://www.rechtslexikon.net/i/index-a.htm">http://www.rechtslexikon.net/i/index-a.htm</a> (12/07/2018);</p> <p>Glossario di termini giuridici <i>Lexexakt.de</i>:  <a href="http://www.lexexakt.de/">http://www.lexexakt.de/</a>  (12/07/2018).</p>	<p>Le informazioni riportate in questa tabella sinottica, riassuntiva ed esplicativa, sono state tratte dalle seguenti fonti:</p> <p>I.C.E. 2011: 12-13;</p> <p>Moser 2016: 7-10;</p> <p>Sito governativo austriaco di aiuto e informazione per il cittadino:  <a href="https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/60/Seite.600000.html">https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/60/Seite.600000.html</a> (15/01/2019);</p> <p>Sito governativo austriaco di aiuto per le imprese:  <a href="https://www.usp.gv.at/Portal.Node/usp/public/content/laufender_betrieb/grundbuch/Seite.850000.html">https://www.usp.gv.at/Portal.Node/usp/public/content/laufender_betrieb/grundbuch/Seite.850000.html</a>  (12.07.2018);</p>

Per concludere, appare opportuno osservare che, in alcune zone d'Italia, vige il sistema del Libro fondiario o sistema tavolare di derivazione austriaca. Esso vige nelle province di Trento, Bolzano, Trieste, Gorizia ed in alcuni comuni o frazioni degli stessi nelle province di Udine, Belluno, Brescia, e Vicenza (cfr. Grötsch 2004: 508, nota 1 e [http://www.librofondiario.provincia.tn.it/cosa\\_sistema\\_tavolare/pagina2.html](http://www.librofondiario.provincia.tn.it/cosa_sistema_tavolare/pagina2.html) (11/07/2018)). In queste zone d'Italia, perciò, l'intavolazione ha effetto costitutivo, ovvero solo con essa può compiersi il passaggio di proprietà.

"Il libro fondiario è l'insieme dei registri e dei documenti di un comune catastale che concorrono a formare il sistema tavolare". Similmente al Grundbuch austriaco, perciò, esso "è composto dal libro maestro, dalla mappa catastale, dalla collezione di documenti (titolo, domanda, decreto, altri allegati) e dai registri ausiliari (reale, dei proprietari, dei creditori, giornale tavolare)" (<https://lexscripta.it/codici/legge-tavolare/articolo-1> (11/07/2018)).

I dati del libro fondiario sono organizzati su base reale e, essendo pubblici, sono consultabili da chiunque presso gli uffici competenti previo pagamento di un'apposita tassa.

I siti relativi al Libro fondiario delle zone d'Italia dove è in vigore questo sistema, infine, possono rappresentare un'utile fonte terminologica rispetto a questo ambito, poiché sono presenti i traduttori italiani dei termini tedeschi correlati al sistema del Grundbuch austriaco. Nei contratti del corpus italiano provenienti da Bolzano, infatti, è riscontrabile tale terminologia e, per questo, sono presenti termini quali, ad esempio (partendo dal più generale al più specifico), "partita tavolare", "particella edificiale" o "porzione materiale" (cfr. <http://www.provincia.bz.it/costruire-abitare/catasto-librofondiario/> (19/03/2019)). Altri termini, invece, quali "consistenza" o "classe" corrispondono a quelli utilizzati nel sistema catastale delle altre regioni d'Italia.

## **5.8 IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN AUSTRIA: MACROSTRUTTURA FUNZIONALE**

In questo capitolo saranno analizzate le parti che costituiscono il contratto di compravendita immobiliare, osservate nel capitolo precedente, da un punto di vista funzionale. Come per i contratti italiani e tedeschi si individueranno le funzioni realizzate in ognuna di queste parti, per poi osservarne il rispettivo peso. Le funzioni in questione saranno quella obbligatoria, dichiarativa, informativa e appellativa. I criteri di assegnazione di una di queste funzioni ai vari segmenti del contratto sono esposti nel capitolo 5.2, al quale si rimanda.

Seguirà a questa analisi quella del piano tematico sul quale si sviluppano i contenuti del genere testuale qui in esame. Il metodo utilizzato corrisponderà a quello utilizzato per i contratti italiani e tedeschi, esposti rispettivamente ai capitoli 5.3 e 5.6.

Date queste premesse è ora possibile osservare la prima parte costitutiva dei contratti del corpus austriaco da un punto di vista funzionale.

Anche i contratti del corpus austriaco presentano due parti che si ripetono pressoché uguali in ogni atto. Si tratta della parte di apertura e del Beglaubigungsvermerk. Per quanto riguarda la prima, si suppone che essa sia presente nelle scritture private, seppur nei formulari consultati non se ne faccia cenno, principalmente per due ragioni. La prima, per il fatto che, essendo la compravendita immobiliare un ambito che rientra nelle classiche funzioni notarili, si può supporre che gli atti ad essa collegati si rifacciano in buona parte a quelli redatti sotto forma di Notariatsakt. Quest'ultimo, infatti, è provvisto di un'apertura nella quale, tra le altre cose, è presente l'indicazione delle generalità delle parti.

Le scritture private, inoltre, si rifanno ai modelli tramandati nella prassi per determinati negozi giuridici, tramite, ad esempio, i manuali, e creati per lo più da redattori provenienti dall'ambito giuridico, come notai o avvocati. Il fatto di fornire la scrittura privata di un'apertura con determinate indicazioni, quale quella obbligatoria sulle parti del negozio (cfr. § 433 ABGB), ma anche di un'intitolazione, sembra, perciò, il frutto di una prassi consolidata e tramandata. In questa seconda ragione, quindi, potrebbe risiedere la scelta di strutturare le scritture private con una parte di apertura. Tale ipotesi sembra trovare conferma nei modelli di contratto evinti dai formulari consultati. Essi presentano infatti una parte di apertura quasi identica a quella riscontrata nelle scritture private del corpus.

Differente è il caso del Notariatsakt, per il quale è previsto l'obbligo di essere provvisto di determinate indicazioni che in genere trovano posto nella parte iniziale e finale dello stesso, ovvero prima e dopo il contenuto del negozio.

Rispetto al Beglaubigungsvermerk, si può dedurre che, essendo un atto notarile convenzionalmente riconosciuto per l'autentica di firme, per esso si sia stabilita una determinata modalità di realizzazione. Quest'ultima dovrà essere sia funzionale allo scopo di tale atto, sia alla necessità di fornirlo di determinate indicazioni. Il raggiungimento dello scopo convenzionale sarà tanto più sicuro, quanto più è fissa la modalità della sua realizzazione. In ambito giuridico, inoltre, ciò gioca a favore della sicurezza del diritto (cfr. Hundt 2000: 643-644, rispetto ai generi testuali dell'economia e del commercio).

Per tali motivi, sia per l'apertura dell'atto che per il Beglaubigungsvermerk si è scelto un unico modello tratto dal corpus da analizzare funzionalmente, come si è fatto anche per i contratti italiani e tedeschi. Il corpo del contratto, invece, che è la parte più variabile, sarà analizzato da questo punto di vista rispetto ad ogni singolo contratto.

Come si è visto nel capitolo precedente, infine, il ricorso ad una scrittura privata autenticata per la compravendita immobiliare è molto frequente in Austria. L'autenticazione è uno dei requisiti per poter registrare la compravendita nel Grundbuch. Per questo, si è deciso di includere in quanto parte integrante della realizzazione del negozio di compravendita anche l'autentica di firma.

### 5.8.1 APERTURA DELL'ATTO (SCRITTURE PRIVATE IN SENSO LATO E IN SENSO STRETTO, NOTARIATSAKT)

**Tabella 1: Schema funzionale dell'apertura delle scritture private in senso lato e in senso stretto<sup>164</sup>**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Dichiarativa</b>
<u>Sotto-segimenti</u>	Indicazione delle generalità delle parti a fini identificativi	Indicazione delle generalità delle parti a fini identificativi
	(Indicazione della conclusione del contratto tra le parti indicate)	(Indicazione della conclusione del contratto tra le parti indicate)

L'apertura di tutte le scritture private del corpus austriaco è molto sintetica e focalizzata essenzialmente sulla presentazione delle parti coinvolte nel negozio. Come si è già visto nel capitolo 5.7, spesso in molti contratti, tra cui anche i modelli da formulario, questa indicazione è racchiusa in un periodo costruito al passato che indica l'avvenuta stipula, vale a dire "abgeschlossen zwischen (indicazione delle parti) wie folgt". Non essendo presente in tutti i contratti, questa indicazione è stata messa tra parentesi nella tabella 1. Nello stesso capitolo, inoltre, si è osservato come l'apertura, nonostante la sua costruzione al passato, possa essere considerata una dichiarazione implicita delle parti che con essa conferiscono a questa parte valore pragmatico di apertura dell'atto. Nonostante l'apertura delle scritture private austriache possa, perciò, sembrare una parte narrativa a sé stante, si ritiene che essa rappresenti una dichiarazione con valore informativo che attua una delle precondizioni pragmatiche dell'atto, vale a dire l'indicazione delle parti coinvolte nel negozio.

Non essendo presente un prefisso performativo, nell'apertura qui in esame non si realizza la funzione obbligatoria. Il peso delle funzioni corrisponderà, dunque, al 100% sia per le funzioni dichiarativa che informativa. Ciò significa che la base dichiarativa di tale parte è supportata dalla funzione aggiuntiva di tipo informativo. Rispetto alle due funzioni primarie per il genere testuale qui in esame, dunque, nell'apertura è attuata solo quella dichiarativa e l'aspetto obbligativo è deducibile dall'indicazione paratestuale offerta dall'intitolazione.

<sup>164</sup> Rispetto al contenuto di ognuno dei punti che costituiscono l'apertura dell'atto, si rinvia al capitolo 5.7.

### 5.8.1.1 INTITOLAZIONE E ALTRE INDICAZIONI PARATESTUALI (SCRITTURE PRIVATE IN SENSO LATO E IN SENSO STRETTO)

Ad indicazione dell'atto che sarà realizzato nonché, eventualmente, dell'autorità che è preposta a porlo in essere concorre nelle scritture private, innanzitutto, l'intestazione. Essa contiene infatti il nome dell'effettivo redattore dell'atto che, nel caso dei contratti del corpus, corrisponde sempre ad un notaio, ma potrebbe essere anche un avvocato.

Questa autorità è poi richiamata dalla sigla identificativa ad uso interno dello studio notarile, che conferma altresì come l'atto sia stato ufficialmente registrato e attuato. Ciò, inoltre, statuisce l'inserimento e il riconoscimento dell'atto in un determinato contesto sociale e giuridico. Questo quadro, infine, è completato dall'intitolazione, dalla quale è individuabile il tipo di negozio posto in essere (seppur un'intitolazione scorretta non infici il negozio in sé (cfr. Grötsch 2004: 863)).

Le scritture private in senso stretto, invece, presentano una sola indicazione paratestuale, vale a dire l'intitolazione. L'autorità in senso lato che può attuare il negozio, è in questo caso presentata subito dopo, tramite l'indicazione delle generalità delle parti.

**Figura 1: Indicazioni paratestuali del contesto (scritture private in senso lato e in senso stretto)**

<b>Indicazione</b>	<b>Modalità</b>
1. Indicazione autorità e indicazione implicita ordinamento giuridico e ambito notarile	Intestazione con i dati e il sigillo d'ufficio del notaio che ha redatto l'atto
2. Indicazione implicita autorità <sup>165</sup>	Sigla identificativa dell'atto ad uso interno dello studio notarile
3. Indicazione atto in questione	Intitolazione

Più densa di informazioni è invece l'apertura del Notariatsakt del corpus. Nella sua segmentazione funzionale sono state incluse per completezza anche quelle indicazioni che nella figura 1 del capitolo 5.7 sono tra parentesi, perché legate allo specifico contratto in questione.

---

<sup>165</sup> Si può supporre, tuttavia, che questa indicazione sia comprensibile quasi esclusivamente da altri operatori dell'ambito notarile o giuridico, poiché una persona esterna difficilmente potrebbe immaginare lo scopo e la sede per cui è utilizzata una tale sigla.

**Tabella 2: Schema funzionale dell'apertura del Notariatsakt del corpus**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Dichiarativa</b>	
<u>Sotto-segmenti</u>	Indicazioni sul notaio	Indicazioni sul notaio	
	Indicazione delle generalità delle parti a fini identificativi	Indicazione delle generalità delle parti a fini identificativi	
	Indicazione di come il notaio si è accertato dell'identità delle parti	Indicazione di come il notaio si è accertato dell'identità delle parti	
		Indicazione della volontà delle parti di conferire valore notarile alla scrittura privata, redatta dal notaio e allegata al Notariatsakt	
		Conferma del notaio di aver controllato ed esaminato la scrittura privata ai sensi del § 54 NO	
		Conferma rispetto al ricevimento del Notariatsakt da parte del notaio	
		Indicazione della lettura dell'atto da parte del notaio	
		Indicazione dell'avvenuta traduzione dell'atto da parte dell'interprete	
		Indicazione dell'approvazione dell'atto da parte delle parti	
		Indicazione della sottoscrizione dell'atto da parte del notaio e delle parti e rispetto al rilascio di copie dell'atto	
		Indicazione del luogo, dell'anno, del mese e del giorno in cui è ricevuto l'atto	Indicazione del luogo, dell'anno, del mese e del giorno in cui è ricevuto l'atto

Così come nelle scritture private, anche nel Notariatsakt del corpus si producono le sole funzioni informativa e dichiarativa. Nella parte in cui si afferma che le parti hanno approvato e sottoscritto l'atto, realizzata con l'ausilio di tempi verbali al passato, è attuato un atto di conferma del notaio rispetto all'avverarsi di questi requisiti. Lo stesso è quanto avviene nella chiusa degli atti italiani, se strutturata al passato, o nello Schlussvermerk degli atti tedeschi. Anche in questo caso, però, non si tratta di una mera narrazione di fatti, bensì di un atto dichiarativo implicito che pone in essere nuovi stati di cose ed è emesso dall'autorità a ciò competente.

**Figura 2: Realizzazione di un atto di conferma implicito relativo all'approvazione e sottoscrizione delle parti nella parte di apertura del Notariatsakt del corpus**

Hierüber wurde dieser Notariatsakt aufgenommen, [...] von den Parteien als ihrem Willen entsprechend bestätigt und genehmigt und sodann [...] von ihnen [...] unterschrieben.

Con questa dichiarazione si conferma che l'atto sulla base del quale dovrà essere conferito valore notarile alla scrittura privata, è stato approvato e sottoscritto dalle parti.

La conoscenza della valenza di questo tipo di atto all'interno del contesto giuridico e sociale in questione permette di non inquadrare gli enunciati dell'apertura, caratterizzati dall'uso di tempi verbali al passato, come una mera narrazione, bensì quali dichiarazioni portatrici di precisi effetti (cfr. Brinker 2000 (b): 179-183). Nell'apertura, ad esempio, si realizzano due atti di conferma a funzione prettamente dichiarativa, uno dei quali rispecchia un obbligo deontologico del notaio. Con tali atti, il notaio conferma, da un lato, il rispetto di tale obbligo da parte sua, dall'altro, la felice esecuzione dell'atto notarile. Egli attua, dunque, due atti rilevanti a livello giuridico.

Dalla figura sottostante è possibile osservare la modalità di realizzazione di entrambi questi atti, che ricevono forza attuativa in virtù della dichiarazione implicita che potrebbe essere considerata alla loro base e così parafrasata "Io notaio dichiaro che ...".

A differenza della parte di indicazione delle generalità delle parti, questi atti di conferma non sembrano attuare delle precondizioni pragmatiche per l'atto a venire. Per tale ragione, un'altra parafrasi della dichiarazione implicita alla loro base non sembra poter corrispondere a "Dato atto che ..." o "Premesso che ...". Essi sembrano, al contrario, fissare degli aspetti procedurali, confermando che determinate azioni sono state effettuate e il conseguente atto ultimato. Resta inoltre valido quanto affermato poco sopra, ovvero che non si tratta di una narrazione di cose avvenute, ma della realizzazione di atti di conferma a rilevanza giuridica.

### **Figura 3: Realizzazione di due atti di conferma nel Notariatsakt del corpus**

#### **3.1**

Ich habe diese Privaturkunde, im Sinne des Paragraphen vierundfünfzig (§ 54) der geltenden Notariatsordnung überprüft und unterzeichnet.

#### **3.2**

Hierüber wurde dieser Notariatsakt aufgenommen [...].

Le indicazioni a carattere informativo relative alle parti e al documento con il quale hanno provato la loro identità, invece, attuano delle precondizioni pragmatiche del negozio. Ciò avviene nel Notariatsakt del corpus con l'ausilio di forme verbali al passato che corrispondono in parte a quelle riscontrate nell'Urkundseingang degli atti tedeschi. Si tratta dei participi passati "sind erschienen" e "ausgewiesen durch". Come osservato per i contratti tedeschi, quest'ultimo participio passato risulta pratico, poiché permette di inserire con un inciso breve il tipo di documento presentato. Il participio passato del verbo "erscheinen", al contrario, risulta in



contrasto con l'avverbio "heute" e la referenzialità al momento presente che contraddistingue il contratto, ed è forse dovuto a ragioni di coerenza grammaticale con il participio "ausgewiesen" e/o di prassi consolidatesi per questa specifica indicazione.

Anche in questo caso, perciò, si ha la realizzazione di due funzioni informative rilevanti a livello giuridico, poiché statuiscono degli stati di cose sui quali si basa la validità del negozio, tuttavia con l'ausilio di forme al passato.

Appare interessante osservare che nei contratti tedeschi il verbo "erscheinen" è utilizzato nella forma al Präteritum. La questione che ciò solleva rispetto alla performatività del contratto è, però, equivalente a quella appena esposta rispetto al participio passato dello stesso verbo.

#### **Figura 4: Realizzazione della funzione informativa nel Notariatsakt del corpus**

Vor mir, [...] öffentlicher Notar, mit dem Amtssitz in [...], sind heute in meiner Amtskanzlei in [...] erschienen nachstehende Parteien [...] ausgewiesen durch [...].

In tutti gli esempi fin qui osservati e, in generale, nelle dichiarazioni contenute nell'apertura dei contratti austriaci in qualsiasi forma, è possibile individuare forza attuativa di determinati stati di cose giuridicamente rilevanti, in virtù della dichiarazione implicita (emessa dal notaio o dalle parti) che sta alla loro base. Come osservato nei precedenti capitoli, essi potrebbero, perciò, essere considerati delle implicite dichiarazioni di scienza, con le quali è affermata la sussistenza di determinati dati e fatti e i cui effetti si producono al di là della volontà del dichiarante, a differenza delle dichiarazioni di volontà (cfr. Torrente 2009: 195). La loro forma di realizzazione, però, corrisponde per lo più nei contratti del corpus austriaco (ma anche in quello tedesco) ad enunciati costruiti al passato.

#### **5.8.1.2 INTITOLAZIONE E ALTRE INDICAZIONI PARATESTUALI (NOTARIATSAKT)**

Le indicazioni paratestuali che ricorrono nell'apertura del Notariatsakt del corpus coincidono con quelle osservate per le scritture private. Ad esse, però, si aggiungono la presenza dell'intestazione indicante il fatto che si tratta di un atto notarile, vale a dire "Notariatsakt", il numero dell'atto nel registro del notaio austriaco, la firma e il sigillo del notaio alla fine dell'apertura<sup>166</sup>.

---

<sup>166</sup> Si ricorda che questo elemento è presente nel Notariatsakt del corpus già a livello dell'apertura, poiché è un atto che serve a conferire valore notarile ad una scrittura privata. Le parti che, in genere, corrisponderebbero a quelle di apertura e di chiusura di un Notariatsakt sono inserite entrambe, nel Notariatsakt del corpus, nella parte iniziale e ciò riguarda, conseguentemente, anche le sottoscrizioni. Dopo questa prima parte del Notariatsakt del corpus, è presente la scrittura privata in questione.

Sia nelle scritture private in senso lato che nel Notariatsakt, in ogni caso, gli elementi paratestuali predominanti sono quelli che rimandano all'autorità preposta alla ricezione dell'atto. È in virtù di questa autorità e del quadro istituzionale in cui si inserisce, infatti, che l'atto acquista valore performativo (cfr. Benveniste1994: 187-195).

L'intestazione con i dati del notaio, il numero di "Geschäftsregister", nonché l'intestazione, sono inoltre un richiamo implicito all'ordinamento giuridico austriaco e all'inserimento dell'atto nello specifico ambito notarile.

**Figura 5: Indicazioni paratestuali del contesto (Notariatsakt)**

<b>Indicazione</b>	<b>Modalità</b>
1. Indicazione autorità e indicazione implicita ordinamento giuridico e ambito notarile	Intestazione con i dati e il sigillo d'ufficio del notaio che ha redatto l'atto
2. Indicazione implicita autorità (un notaio), ordinamento giuridico e ambito notarile	Numero di Geschäftsregister o "Repertorium"
3. Indicazione del fatto che si tratta di un atto notarile	Intestazione "Notariatsakt"
4. Indicazione implicita autorità <sup>167</sup>	Sigla identificativa dell'atto ad uso interno dello studio notarile
5. Indicazione atto in questione	Intitolazione
6. Indicazione autorità e indicazione implicita ordinamento giuridico e ambito notarile	Sottoscrizione e sigillo del notaio

Come per alcuni atti italiani e tedeschi, gli atti austriaci, sia in forma di scrittura privata in senso lato che di Notariatsakt, sono circoscritti territorialmente grazie ad un simbolo che può essere l'emblema nazionale, il sigillo del notaio o entrambi.

Alcuni atti italiani presentano ad inizio dell'atto il sigillo del notaio recante l'emblema nazionale italiano, nonché i suoi dati e l'indicazione della sua sede<sup>168</sup>. Gli atti tedeschi contengono in apertura la raffigurazione dello stemma del Land in cui opera il notaio rogante. Gli atti austriaci, invece, presentano o un'intestazione recante alcuni dati del notaio rogante e la rappresentazione dell'emblema nazionale austriaco, o, oltre a ciò, anche il sigillo d'ufficio del notaio, in cui sono indicati il Land e la sede dove opera. Questi simboli, perciò, rivestono un ruolo importante per delimitare l'ordinamento giuridico ed anche il territorio specifico in cui svolge la sua attività il notaio. Accanto a ciò, essi conferiscono ufficialità all'atto e lo inseriscono nel contesto

<sup>167</sup> Anche qui vale quanto sottolineato poco sopra, ovvero che, probabilmente, questa indicazione è comprensibile per lo più da altri operatori dell'ambito notarile o giuridico, poiché una persona esterna difficilmente potrebbe immaginare lo scopo per cui è utilizzata una tale sigla.

<sup>168</sup> In assenza di tale timbro, comunque, l'ordinamento giuridico di riferimento è richiamato dall'intestazione "Repubblica Italiana".

istituzionale (e, si può dire, rituale e simbolico (cfr. Olivercrona 1994: 170-172)) di una determinata nazione.

### 5.8.1.3 PESO DELLE FUNZIONI NELL'APERTURA

Le tabelle dalle quali è evincibile il peso che i diversi segmenti di ogni parte del contratto ricoprono all'interno della stessa saranno elaborate solo rispetto all'apertura del Notariatsakt. Per le scritture private si è visto, infatti, che le due funzioni in esse realizzate ricoprono entrambe un peso del 100% all'interno dell'apertura. Il peso dell'apertura delle scritture private nel contratto totale, inoltre, è molto esiguo, a causa della loro schematicità. A titolo di esempio, in un modello del corpus tratto da formulario, su 1976 parole del contratto totale 35 sono rappresentate dall'apertura. Per tali ragioni, si è ritenuto di poter tralasciare per tale parte delle scritture private l'elaborazione delle tabelle sottostanti.

**Tabella 3: Peso delle funzioni nell'apertura del Notariatsakt**

<u>Sotto-segimenti</u>	<b>Inf.</b>	<b>Dic.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Indicazioni sul notaio	22	22	22	9,73
Indicazione delle generalità delle parti a fini identificativi	44	44	44	19,47
Indicazione di come il notaio si è accertato dell'identità delle parti	39	39	39	17,26
Indicazione della volontà delle parti di conferire valore notarile alla scrittura privata, redatta dal notaio e allegata al Notariatsakt		36	36	15,93
Conferma del notaio di aver controllato ed esaminato la scrittura privata ai sensi del § 54 NO		17	17	7,52
Conferma rispetto al ricevimento del Notariatsakt da parte del notaio		5	5	2,21
Indicazione della lettura dell'atto da parte del notaio		13	13	5,75
Indicazione dell'avvenuta traduzione dell'atto da parte dell'interprete		4	4	1,77
Indicazione dell'approvazione dell'atto da parte delle parti		10	10	4,42
Indicazione della sottoscrizione dell'atto da parte del notaio e delle parti e rispetto al rilascio di copie dell'atto		32	32	14,16
Indicazione del luogo, dell'anno, del mese e del giorno in cui è ricevuto l'atto	4	4	4	1,77
<b>Totale parole</b>	<b>109</b>	<b>226</b>	<b>226</b>	
<b>Peso %</b>	<b>48,23</b>	<b>100</b>		

#### - Numero parole

<b>Parole apertura</b>	<b>Parole contratto</b>
<b>226</b>	<b>1637</b>

Nel Notariatsakt del corpus, seppur rispetto alle scritture private ci siano più segmenti che assolvono alla funzione informativa, il peso di quest'ultima nel complesso dell'apertura risulta inferiore, ed è di circa il 50%. Come negli atti italiani e tedeschi, tuttavia, questa funzione ha un peso importante nella parte di apertura, poiché in essa sono riportati diversi dati a carattere informativo (ad esempio nomi e date) di cui deve essere provvisto l'atto. L'impostazione principale delle parti di apertura dei contratti di tutti e tre i Paesi, dunque, è di tipo dichiarativo-informativo, dove la funzione informativa svolge un ruolo integrativo rispetto a quella dichiarativa. Rispetto agli atti italiani e tedeschi, però, non si produce a livello dell'apertura la funzione obbligatoria, a causa dell'assenza di un enunciato performativo o di altre indicazioni a carattere obbligativo. Oltre a ciò, l'apertura del Notariatsakt del corpus ha un maggior numero di segmenti e, conseguentemente, di occorrenze, rispetto al protocollo degli atti italiani o all'Urkundseingang di quelli tedeschi. Questo è dovuto anche al particolare Notariatsakt del corpus, nella cui apertura, come già osservato, sono racchiusi elementi che in altri atti di questo tipo rappresenterebbero la chiusura dell'atto, come ad esempio l'indicazione della data e del luogo di stipula. Ciò non toglie che, nella parte di apertura degli atti di tutti e tre i Paesi qui in esame, il segmento relativo alle generalità delle parti sia uno dei più pesanti. In generale, poi, la formulazione dell'apertura del Notariatsakt è meno schematica rispetto all'Urkundseingang degli atti tedeschi e si avvicina alla formulazione più esaustiva riscontrata nel protocollo degli atti italiani. Come quest'ultimo, infatti, l'apertura del Notariatsakt costituisce una porzione di testo unitaria, composta di più periodi, in cui è inserita l'indicazione ad elenco delle generalità delle parti.

### **5.8.2 CORPO DEL CONTRATTO (SCRITTURE PRIVATE IN SENSO LATO E IN SENSO STRETTO, NOTARIATSAKT)**

Rispetto al corpo del contratto, come si è fatto anche per i contratti italiani e tedeschi, oltre al modello appena esposto, saranno segmentati e messi a confronto tutti i contratti del corpus, poiché è questa la parte in cui si riscontra maggiore variabilità.

Il modello scelto per esemplificare in un primo momento il corpo del contratto è quello tratto dal formulario a cura di Moser (2016), che è anche quello che rispecchia maggiormente lo schema del corpo del contratto esposto nella figura 1 del capitolo 5.7.

**Tabella 4: Schema funzionale del corpo del contratto<sup>169</sup>**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Darstellung der Rechtsverhältnisse und Kaufgegenstand		Darstellung der Rechtsverhältnisse und Kaufgegenstand	
	Kaufeinigung	Kaufeinigung	Kaufeinigung	Kaufeinigung
	Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten	Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten	Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten	Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten
		Grundbücherliche Durchführung	Grundbücherliche Durchführung	Grundbücherliche Durchführung
	Übergabe und Übernahme	Übergabe und Übernahme	Übergabe und Übernahme	Übergabe und Übernahme
	Gewährleistung und Haftungsausschluss	Gewährleistung und Haftungsausschluss	Gewährleistung und Haftungsausschluss	
	Steuern, Abgaben und Kosten	Steuern, Abgaben und Kosten	Steuern, Abgaben und Kosten	Steuern, Abgaben und Kosten
		Aufschiebende Bedingung - Grundverkehrsbehörde Genehmigung	Aufschiebende Bedingung - Grundverkehrsbehörde Genehmigung	Aufschiebende Bedingung - Grundverkehrsbehörde Genehmigung
	Aufsandungserklärung	Aufsandungserklärung	Aufsandungserklärung	Aufsandungserklärung
	Vollmacht	Vollmacht	Vollmacht	Vollmacht
	Schlussbestimmungen	Schlussbestimmungen	Schlussbestimmungen	Schlussbestimmungen

Il modello scelto per la tabella 4 è particolarmente denso di informazioni. Essendo un modello da formulario, contiene per le diverse clausole delle disposizioni molto dettagliate che non sempre trovano riscontro anche nei contratti del corpus. Nella clausola relativa alla consegna del bene, ad esempio, si concordano tra le parti diversi aspetti, come la compilazione di un apposito protocollo relativo alla presa in consegna del bene, un "Übernahmeprotokoll", oppure la regolarizzazione delle spese correnti. Nel modello da formulario, cioè, sono regolati molti degli aspetti che potrebbero incorrere in una compravendita immobiliare, ma che nei contratti del corpus sono presenti solo in parte, in base a ciò che in essi è necessario regolare. Lo stesso si è osservato rispetto ai modelli da formulario del corpus tedesco che presentavano una trattazione più esaustiva delle diverse clausole contrattuali, rispetto ai contratti autentici.

<sup>169</sup> Rispetto al contenuto di ognuno dei punti che costituiscono il corpo del contratto, si rinvia al capitolo 5.7. Per la rappresentazione esemplificativa delle funzioni che si realizzano nel corpo del contratto, si è scelto il modello del corpus che maggiormente corrisponde a quello presentato nella figura 1 di tale capitolo.

Alla maggiore estensione delle clausole del corpo del contratto nel modello qui esaminato, inoltre, concorre la frequente precisazione dei concetti esposti, di cui viene indicata fra parentesi la corretta denominazione:

**Figura 6: Esempi di precisazione terminologica all'interno del corpo del contratto**

Der Käufer hat ab dem der Übergabe folgenden Kalendertag (Verrechnungstichtag) [...].

Der Verkäufer wurde vom Vertragsverfasser über §§ 30 ff EStG (Verpflichtung zur Besteuerung von Veräußerungsgewinnen von Immobilien) [...] belehrt.

Questo fenomeno si riscontra altresì negli altri contratti del corpus, tuttavia con minor frequenza rispetto al modello qui esposto. Quest'ultimo, inoltre, risulta utile per mettere in evidenza delle caratteristiche che ricorrono anche nelle scritture private del corpus austriaco.

Innanzitutto, si può sottolineare che la funzione appellativa ricorre spesso nel corpo del contratto (a differenza dei contratti italiani). Questo è dovuto, come nei contratti tedeschi, sia a delle disposizioni di legge che comportano enunciati di stampo appellativo, sia all'uso ricorrente di costruzioni modali indicanti un obbligo al quale devono assolvere le parti.

Tra le disposizioni che possono, in base a determinate disposizioni di legge, essere incluse in un contratto di compravendita immobiliare, rientrano quelle relative all'incarico impartito al notaio per la gestione del pagamento del prezzo tramite il conto fiduciario o alla procura a lui conferita per eseguire determinate formalità connesse al negozio. Queste disposizioni comportano quasi sempre degli enunciati di tipo appellativo, con i quali le parti incaricano il notaio a svolgere queste funzioni.

Rispetto ai contratti tedeschi, la clausola relativa al consenso all'intavolazione del passaggio di proprietà non contiene enunciati appellativi. In essa, infatti, è espressa solamente l'approvazione della parte coinvolta rispetto alla trascrizione tavolare in questione. Nei contratti tedeschi, invece, oltre all'approvazione delle parti (entrambe le parti, in base al §925 BGB) è espressa esplicitamente anche la loro richiesta di trascrizione tavolare.

**Figura 7: Esempi di clausola sulla "Aufsandung" o "Auflassung" (sottolineature dell'autrice)**

**7.1 Clausola sulla "Aufsandung" (contratti austriaci)**

Sohin erteilt der Verkäufer [...] ob der in seinem Alleieigentum stehenden [...] -Anteilen (B-LNR [...]) an der Liegenschaft EZ [...], GSt Nr. [...], KG [...], GB [...], seine ausdrückliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Vertrags ohne sein weiteres Wissen und Zutun, jedoch nicht auf seine Kosten, das Eigentumsrecht für [...] einverleibt werde.

## 7.2 Clausola sulla "Auflassung" (contratti tedeschi)

Die Beteiligten sind über den Eigentumsübergang vorbehaltlos einig.

Sie beantragen die Eintragung dieser Rechtsänderung in das Grundbuch<sup>170</sup>.

In secondo luogo, la funzione appellativa si produce con frequenza negli atti austriaci, come anche in quelli tedeschi, a causa delle forme modali indicanti un obbligo ricadente sulle parti. Tali forme hanno un'impostazione normativa, vale a dire che con esse si esprimono degli obblighi nascenti da contratto o da norme giuridiche a cui le parti sono tenute a rispondere. L'autorità preposta ad emetterli può essere incarnata dal notaio o dalle parti nel caso di una scrittura privata; in una visione più ampia, invece, essa è rappresentata dalle norme o consuetudini contrattuali che regolano determinati aspetti della compravendita immobiliare e che si ripercuotono poi nel contratto sotto forma di obblighi delle parti.

### Figura 8: Esempi di realizzazione della funzione appellativa

#### 8.1

Sämtliche mit Einholung und Erteilung der ausländergrundverkehrsbehördlichen Genehmigung verbundenen Kosten und Gebühren sind vom Käufer alleine zu tragen.

#### 8.2

Der Käufer als Eigentümer des berechtigten Grundstückes nimmt die eingeräumten Rechte ein, die als Dienstbarkeit der Leitungsverlegung grundbücherlich sicherzustellen sind.

In entrambi gli esempi la funzione appellativa è realizzata tramite la forma modale costruita con "sein-zu". Nel primo esempio, l'obbligo instaurato a carico della parte è legato ad una consuetudine contrattuale secondo la quale determinate spese dell'atto sono in genere a carico dell'acquirente. Questo aspetto, però, è un elemento che le parti devono concordare tra loro (cfr. Moser 2016: 104-105) e, conseguentemente, si potrebbe affermare che l'enunciato si collochi a metà via tra funzione obbligatoria e appellativa. Implicitamente, infatti, esso contiene un impegno che la parte acquirente ha assunto, ma di fatto è formulato come un obbligo a lei imposto dall'alto, per via dell'utilizzo della forma modale. Si ritiene, perciò, che sia proprio quest'ultima a far prevalere l'aspetto appellativo dell'enunciato (cfr. Brinker 2014: 112). Se, al contrario, si fosse voluto accentuare l'aspetto obbligativo (inteso come assunzione di un obbligo), l'enunciato sarebbe stato formulato al presente indicativo, ponendo la parte acquirente come soggetto.

---

<sup>170</sup> Da questi esempi si può notare altresì che nella clausola sulla Auflassung dei contratti austriaci sono contenuti i dati identificativi del bene immobile, ai sensi del § 32 GBG.

Nel secondo esempio, invece, l'obbligo imposto alla parte è dettato dalle norme giuridiche vigenti in Austria, secondo le quali determinati diritti reali possono essere costituiti solo con la loro trascrizione nel Grundbuch (cfr. § 4 GBG).

Accanto a queste forme di realizzazione della funzione appellativa, si è riscontrato nel modello della tabella 4, così come nei contratti del corpus, anche l'utilizzo dell'indicativo presente con la stessa impostazione deontica. Talvolta, cioè, alla base di enunciati costruiti con questa forma vi è la statuizione di un obbligo. Seppure anch'essi possano essere legati a degli accordi presi tra le parti, come nel primo esempio della figura 8, in essi è messo in rilievo soprattutto l'aspetto appellativo, inteso come volontà dell'emittente di far fare qualcosa al destinatario (cfr. Brinker 2014: 112). Ciò avviene, in particolare, utilizzando per l'enunciato un soggetto impersonale.

**Figura 9: Esempio di enunciati appellativi espressi in maniera implicita (sottolineature dell'autrice)**

**9.1**

Für die Zeit des Treuhandverhältnisses ab Erlag des Kaufpreises steht dem Käufer keine Verzinsung des Treuhandkapitals zu. Die Verzinsung gebührt dem Verkäufer.

**9.2**

Mit der Übergabe des Kaufgegenstandes gehen weiters sämtliche mit dem Kaufgegenstand verbundenen Verpflichtungen und Lasten sowie die Gefahr des zufälligen Unterganges auf den Käufer über.

Come si può osservare, entrambi gli esempi esprimono delle obbligazioni implicite, poiché esse devono essere dedotte dal contesto di enunciazione. Conoscendo l'inserimento di tali enunciati in un contratto di compravendita immobiliare, cioè, si può dedurre che essi non descrivano delle situazioni, bensì statuiscono degli obblighi ai quali una delle parti dovrà adempiere. Nel primo esempio è statuito, da un lato, l'obbligo della parte acquirente di non pretendere gli interessi derivanti dal deposito del prezzo nel conto fiduciario, e, dall'altro, quello del notaio o di chi si occupa di tale conto, di far avere gli interessi al venditore. Le parti alle quali si rivolge l'appello sono, perciò, implicitamente, due.

Nel secondo esempio, invece, si statuisce che la parte acquirente dovrà assumere a proprio carico determinati oneri connessi al bene, una volta che le sarà stato consegnato.

Entrambi gli esempi, inoltre, rappresentano delle forme all'indicativo presente indicanti una prescrizione e non, come in altri casi, l'attuazione di uno stato di cose. Con l'enunciato "Der Verkäufer verkauft und übergibt an den Käufer den in Punkt I. näher bezeichneten Kaufgegenstand", ad esempio, è attuata la vendita e consegna del bene e, con ciò, uno stato di cose giuridicamente rilevante. Diversamente dagli enunciati nella figura 9, lo stato di cose è



realizzato con l'enunciazione dell'enunciato o, in linea più generale, con la stipula del contratto nel quale è contenuto. La loro realizzazione è dunque contestuale al momento in cui è felicemente attuato il contratto. Gli esempi nella figura 9, invece, descrivono un impegno al quale la persona in questione dovrà adempiere in un momento successivo a tale stipula.

Anche la funzione informativa si produce con frequenza nel corpo del contratto. In parte, ciò è dovuto alla ripetizione di alcuni dati informativi che integrano le funzioni realizzate nelle diverse clausole, come ad esempio quelli relativi all'immobile. Qualora, ad esempio, si debbano specificare dei diritti ai quali è connesso l'immobile o dei lavori da eseguire rispetto ad esso, sono ripetuti i dati dal libro fondiario già presenti all'inizio del corpo. Anziché far riferimento a questi dati tramite, ad esempio, dei sintagmi cataforici, quale "suddetto immobile", essi sono ripetuti, cosa che contribuisce all'univocità del testo. Lo stesso può avvenire, poi, con il nome e i dati identificativi delle parti, del notaio o avvocato che redigono l'atto.

In generale, inoltre, le clausole dei contratti austriaci contengono diversi dati a carattere informativo, poiché diversi sono i dati che devono essere specificati rispetto alla compravendita. Tra questi rientrano, ad esempio, le tasse da pagare, l'ammontare di eventuali interessi di mora, dati identificativi di permessi o atti legati all'immobile, date o indicazioni temporali precise entro le quali devono avvenire determinate prestazioni.

Rispetto alle funzioni primarie del genere testuale qui in esame, vale a dire quelle dichiarativa e obbligatoria, si può osservare innanzitutto, sulla base del modello della tabella 4 e degli altri contratti del corpus, che è frequente la realizzazione della prima tramite dei performativi espliciti, quali "sich verpflichten". Essa si realizza, inoltre, anche tramite enunciati al futuro il cui soggetto è una delle parti. In virtù della conoscenza del loro inserimento in un determinato contesto testuale e istituzionale, essi possono essere interpretati come obbligativi, ovvero come un impegno che la parte assume contestualmente alla stipula. Si tratta di un impegno futuro, la cui assunzione, però, avviene nel momento della stipula. Per tale ragione questi enunciati sono stati classificati sotto la funzione obbligatoria. Eccone due esempi tratti dai contratti del corpus:

**Figura 10: Esempio di enunciati obbligativi espressi con il futuro (sottolineature dell'autrice)**

**10.1**

Der Verkäufer wird den Käufer hinsichtlich solcher Nachzahlungen, die nach dieser Vereinbarung vom Verkäufer zu übernehmen sind, vollkommen schad- und klaglos halten.

**10.2**

Die Vertragsparteien werden für den raschen Vollzug dieses Kaufvertrages sorgen.

Questi enunciati potrebbero apparire anche come delle prescrizioni e, pertanto, di tipo appellativo. Si tratta, in effetti, di un altro caso dove l'enunciato si colloca a metà via tra funzione appellativa e funzione obbligatoria, poiché entrambi gli esempi indicano non solo un impegno assunto dalla parte, ma anche un'obbligazione alla quale è tenuta a rispondere. Essendo il contratto di compravendita immobiliare in primo luogo un testo dal carattere obbligativo con il quale le parti concordano e assumono determinati diritti e doveri, si ritiene che sia questo l'aspetto principale degli esempi nella figura 10. In caso contrario, il redattore avrebbe potuto optare per una forma modale, indicante un obbligo imposto alle parti. Diversamente, invece, il futuro semplice pone in rilievo la parte in questione e l'azione alla quale dovrà assolvere. Alla base di tali enunciati, perciò, in virtù del testo in cui si inseriscono<sup>171</sup>, vi è una garanzia implicita delle parti rispetto a ciò che compiranno, vale a dire l'esentare l'acquirente da qualsiasi pagamento da lui non assunto nel primo esempio o compiere tutte le formalità per l'esecuzione della compravendita nel secondo.

Diverso sarebbe se essi si inserissero, ad esempio, in un testo normativo. In questo caso, si potrebbe supporre che il legislatore esprima con tali forme future un obbligo al quale le parti devono attenersi, parafrasabile con forme modali quali "müssen" o "haben-zu".

Altro elemento che si è potuto osservare sulla base del modello, ma riscontrato anche negli altri contratti del corpus, riguarda l'altra funzione primaria del genere testuale qui esaminato, ovvero quella dichiarativa.

Nei contratti italiani si è riscontrato il fenomeno del dichiarativismo, per cui il carattere dichiarativo del contratto è sovente richiamato tramite il verbo "dichiarare" usato talvolta con il significato di garanzia (cfr. Marmocchi 2006: 25 e capitoli sul corpus italiano).

Questo aspetto, invece, è meno richiamato nei contratti tedeschi e austriaci, seppur nei primi esso emerga talvolta a livello del prefisso performativo.

---

<sup>171</sup> Si confronti a tal proposito Belvedere (2000: 56-57), il quale afferma, rispetto agli enunciati legislativi, che la loro interpretazione pragmatica debba tener conto del senso complessivo del testo di legge in cui si inseriscono, ovvero del testo legislativo nella sua unitarietà.

L'interpretazione degli enunciati di un testo giuridico, perciò, non può limitarsi ad essi, ma deve considerare la funzione che il testo assolverà nel contesto in questione e, con ciò, l'intenzione della/e parte/i che lo ha/hanno prodotto. Alla base di un atto di compravendita immobiliare, ad esempio, vi sarà l'intenzione delle parti contraenti di regolare i rispettivi diritti ed obblighi, assumendo così l'impegno a rispettare determinate prestazioni o comportamenti. Per tale ragione, si ritiene che enunciati, come quelli riportati nella figura 10, che il redattore ha deciso di non formulare, in quanto prescrizioni, ricorrendo a forme deontiche, rispecchino innanzitutto tale base fondamentale del contratto di compravendita immobiliare, vale a dire l'assunzione di impegni reciproci da parte dei contraenti.

Nei contratti austriaci, come in quelli tedeschi, emerge maggiormente l'aspetto obbligativo. Il verbo "erklären" è utilizzato, nei contratti del corpus, soprattutto rispetto a determinate indicazioni, ossia quelle rispetto alla nazionalità di una o delle parti ai fini dei Grundverkehrsgesetze e all'approvazione del prezzo pattuito per escludere l'applicabilità del § 934 ABGB. In tali casi, il verbo "erklären" realizza una dichiarazione con forza di conferma, poiché le parti in questione attestano la sussistenza dei dati appena descritti, che con ciò assumono valenza giuridica ai fini dell'esecuzione del negozio.

**Figura 11: Esempi di utilizzo del verbo "erklären" con valore<sup>172</sup> di conferma (sottolineature dell'autrice)**

### 11.1

Der Käufer erklärt an Eides statt, EU-Staatsbürger und Devisenausländer zu sein.

### 11.2

Der Verkäufer erklärt, daß er trotz seine Kenntnis vom wahren Wert des Kaufobjektes sich dennoch zu dessen Veräußerung zum vereinbarten Wert verstanden hat, sodaß die Bestimmungen von § 934 ABGB über die Anfechtung von Rechtsgeschäften wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes hinsichtlich dieses Rechtsgeschäftes nicht anzuwenden sind.

Altro caso in cui è messo in rilievo l'aspetto dichiarativo nei contratti austriaci è rappresentato dalla clausola sulla Aufsandung. Si tratta, infatti, di una dichiarazione da rendere ai fini della trascrizione tavolare, spesso intitolata proprio "Aufsandungserklärung". Lo stesso avviene per la clausola sulla Auflassung dei contratti tedeschi. In quest'ultima, tuttavia, talvolta è esplicitamente espresso il fatto che si tratta di una dichiarazione delle parti, utilizzando nell'introduzione il verbo "erklären". Ciò non avviene nei contratti austriaci (tranne in una scrittura privata) dove tale dichiarazione contiene direttamente l'atto di approvazione all'intavolazione.

In pochi casi, invece, il verbo "erklären" è utilizzato nei contratti del corpus con il significato di garanzia. In genere, infatti, nell'espressione testuale degli atti di garanzia prevale l'aspetto obbligativo, tramite l'utilizzo, ad esempio, dei verbi "haften" o "Gewähr leisten".

Come nei contratti tedeschi, prevale, nel corpo del contratto, la messa in rilievo degli obblighi che comporta il negozio di compravendita e meno del fatto che si tratta di una dichiarazione di volontà delle parti. Tale aspetto obbligativo, inoltre, è richiamato anche nell'apertura, quando è presente la costruzione formata con il participio passato "abgeschlossen". Forse ciò deriva dal

---

<sup>172</sup> "Valore" è qui utilizzato come sinonimo di "forza" rispetto all'enunciato costruito con il verbo "erklären" (cfr. Austin 2012: 55 ss.).

§ 861 ABGB, nel quale si trova una prima definizione delle caratteristiche di un accordo quale il contratto, e che è intitolato "Abschließung des Vertrages". La scelta, perciò, di utilizzare il verbo "abschließen" ad inizio del contratto sembra richiamare tale articolo del codice civile austriaco e, oltre a ciò, sottolinea soprattutto l'aspetto obbligativo.

Forse nei contratti tedeschi l'aspetto dichiarativo è meno sottolineato nel corpo del contratto perché la sua natura di dichiarazione di volontà è già messa in rilievo e statuita a livello del BGB (cfr. cap. 5.4). Nel contratto, invece, ci si sofferma soprattutto sul contenuto, in termini di diritti e doveri, di questa dichiarazione.

Nei contratti austriaci, invece, questo aspetto rimane implicito, seppur nell'indice dell'ABGB, nel titolo che introduce la parte sui contratti, ci sia un richiamo ai negozi giuridici e, con ciò, al concetto di dichiarazione di volontà che essi implicano.

Tramite il programma "Maxqda", qui utilizzato per segmentare e analizzare i contratti, inoltre, si sono ricercate le occorrenze della radice "erklär" nei contratti del corpus. Esse sono risultate molto minori nei contratti austriaci, rispetto ai contratti tedeschi. In questi ultimi le occorrenze riscontrate comprendevano in buona parte termini composti con il sostantivo "Erklärung", come ad esempio "Teilungserklärung". Nei contratti austriaci, dunque, risulta minore la frequenza di questa radice anche rispetto a tale vocabolo o a vocaboli composti con esso.

L'elemento dichiarativo emerge perciò fortemente nei contratti italiani, mediamente in quelli tedeschi e in minor misura in quelli austriaci del corpus (cfr. Wiesmann 2018: 344-349, rispetto all'utilizzo dei verbi "dichiarare" o "erklären" e dei relativi sostantivi in contratti italiani e tedeschi).

Queste osservazioni saranno ora ulteriormente approfondite grazie all'analisi e al confronto degli schemi funzionali, riguardanti il corpo dei singoli contratti, dal punto di vista del peso che ricoprono le varie funzioni al loro interno. Il confronto tra i dati evinti dalle singole analisi macrostrutturali (macrostruttura giuridica, funzionale e tematica) dei contratti di ogni Paese sarà invece approfondito nel capitolo 6.

### 5.8.2.1 PESO DELLE FUNZIONI NEL CORPO DEL CONTRATTO

Rispetto ai commenti che qui seguiranno, si rinvia all'allegato 3 nonché ai grafici alla fine di questo sotto-capitolo.

Le tre funzioni che si producono nel corpo del contratto delle scritture private in senso lato del corpus austriaco, tralasciando quella dichiarativa che è a suo fondamento, ricoprono in media un peso che supera per tutte il 50%.

La funzione primaria obbligatoria ricopre un peso medio abbastanza alto, ovvero di più del 78% superando così il peso medio di tale funzione nei contratti italiani ed anche, seppur di poco, in quelli tedeschi. Come osservato in precedenza, nel corpo dei contratti austriaci si mettono in rilievo soprattutto i doveri (e diritti) che comporta il negozio di compravendita, esprimendoli spesso tramite enunciati performativi espliciti costruiti con il verbo "sich verpflichten".

La funzione informativa, tuttavia, che assieme a quella appellativa integra la base dichiarativo-obbligatoria del contratto, ricopre in media un peso che, pari a poco più del 78%, si avvicina a quello emerso nei contratti italiani, e che invece è inferiore nei contratti tedeschi. Questo è dovuto alla densità di dati di cui sono provviste le diverse clausole. C'è da tener presente, però, che i segmenti informativi non sono dotati di forza performativa, ma rappresentano una categoria sviluppata ad hoc per questo tipo di analisi (cfr. cap. 5.2). Considerando ciò, la funzione obbligatoria è quella che tra i segmenti con forza performativa, ricopre il maggior peso. Le due funzioni primarie che emergono, quindi, risultano essere quella dichiarativa e quella obbligatoria, rispecchiando così la base fondamentale del contratto di compravendita immobiliare che è data dalla loro interdipendenza.

La seconda funzione integrativa, vale a dire quella appellativa, invece, ha un peso medio di quasi il 58%. Si è osservato in precedenza che ciò evidenzia una più forte incidenza di segmenti di tipo appellativo nei contratti austriaci, rispetto a quelli italiani, mentre nei contratti tedeschi il peso medio di tale funzione arriva addirittura a superare l'86%.

La differenza nel peso medio di questa funzione tra i contratti austriaci e tedeschi può essere dovuta, in parte, alla diversa modalità di realizzazione della clausola relativa all'intavolazione. Nei contratti tedeschi, infatti, essa contiene l'espressa menzione della richiesta tavolare delle parti, mentre in quelli austriaci è espressa solamente la loro approvazione in merito, come si è osservato più sopra.

Accanto a ciò, si è constatato che nei contratti tedeschi del corpus l'assegnazione di incarichi, tramite soprattutto il verbo "beantragen", avviene spesso in concomitanza con dichiarazioni collegate al Grundbuch. Queste possono essere, ad esempio, la richiesta di prenotazione tavolare, vale a dire la "Auflassungsvormerkung" (fig. 15), o, ancora, la richiesta di

cancellazione di un'iscrizione tavolare (fig. 13), quale un diritto reale di garanzia costituito sul bene immobile. Sia la richiesta di Vormerkung che quella di eventuali cancellazioni, si riscontrano con frequenza nei contratti del corpus tedesco, a differenza di quanto si osserva in quelli del corpus austriaco.

La richiesta di cancellazione di un diritto reale connesso al bene immobile, infatti, si riscontra solo in pochi esemplari dei contratti austriaci, ma forse ciò è dovuto ai negozi particolari regolati in questi atti che non prevedono questo aspetto. Oltre a ciò, se presente, tale richiesta è espressa soprattutto a livello della clausola sulla "Aufsandung", dove, come già osservato, si esprime principalmente un atto di approvazione rispetto alle registrazioni tavolari richieste, anziché, oltre ad esso, anche un atto di richiesta.

**Figura 12: Esempi di richiesta di cancellazione di un'iscrizione tavolare (contratti austriaci)**

### **XIII. Aufsandung**

Sohin erteilen die Vertragsteile - auch nur über einseitiges Ansuchen - ihre ausdrückliche und unwiderrufliche und unbedingte Einwilligung zu nachstehenden Grundbucheintragungen ob der Liegenschaft **EZ** [...] **GB** [...]:

1. die Einverleibung der Löschung des unter C Laufnummer [...] eingetragenen Pfandrechtes zugunsten der [...] Bank im Höchstbetrag von EUR [...]
- sowie
2. die Einverleibung des Eigentumsrechts für [...].

**Figura 13: Esempi di richiesta di cancellazione di un'iscrizione tavolare (contratti tedeschi)**

### **I. Grundbuchinhalt und Vorbemerkungen**

Eingetragene Grundpfandrechte sind zu löschen.

Die Beteiligten stimmen der Löschung zu und

#### **beantragen**

deren Vollzug im Grundbuch samt aller Nebeneinträge und etwaiger Löschungsvormerkungen.

Nell'esempio 12, la richiesta di cancellazione del diritto reale di garanzia è supportata dalla costruzione nominale, esprime un atto dichiarativo con forza di approvazione, "Einwilligung erteilen". Tale uso, che si riscontra negli altri contratti del corpus in questa o in forme simili, quali "Zustimmung erteilen", "Einwilligung geben" o "Einwilligung erklären", deriva probabilmente dal GBG. Nel § 32 GBG si stabilisce, infatti, che per l'intavolazione sia necessaria l'approvazione della parte il cui diritto è toccato, utilizzando per ciò il verbo "einwilligen". Nello stesso articolo, si statuisce che la dichiarazione relativa a tale approvazione debba essere esplicita e, dunque, univoca, utilizzando l'aggettivo "ausdrücklich". È questo,

perciò, l'aggettivo che si riscontra in ogni clausola relativa alla *Aufsandung* e, nell'esempio 12, esso è rafforzato da altri due aggettivi, ovvero "unwiderruflich" e "unbedingt" che sottolineano ulteriormente il carattere perentorio e categorico di questa dichiarazione.

Nell'esempio 13, invece, la dichiarazione relativa alla cancellazione di un'iscrizione tavolare è supportata da un atto di approvazione espresso con "zustimmen" ed una richiesta diretta espressa con "beantragen". Nei contratti del corpus tedesco, con tale modalità è espressa anche la *Auflassung* nella relativa clausola contrattuale, spesso utilizzando la coppia verbale "bewilligen" e "beantragen". Questo avviene seppur nel BGB, e in particolare nel paragrafo 925, sia sancita principalmente la necessità di esprimere l'accordo (l'"Einigung") di entrambe le parti rispetto alla *Auflassung*. Nei modelli da formulario consultati, tuttavia, accanto alla menzione di tale accordo, è presente anche quella della richiesta delle parti ad eseguire la procedura tavolare in questione. Ciò può forse essere un'ulteriore prova della forte prolissità dei contratti tedeschi, volta a raggiungere maggiore univocità e chiarezza e, in tal modo, a specificare ogni possibile aspetto (senza, ad esempio, lasciare implicito il fatto che le parti richiedano una determinata procedura tavolare, affermando solamente che esse la approvano)<sup>173</sup>.

La richiesta di *Vormerkung*, invece, come osservato nel capitolo 5.7, non si riscontra nei contratti del corpus austriaco, tuttavia è presente il richiamo all'annotazione a rango della prevista alienazione dell'immobile, ovvero l'"Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung". Tale richiesta di annotazione, però, non è inclusa nel contratto di compravendita immobiliare, poiché essa viene presentata al *Grundbuch* competente tramite una domanda separata ("*Grundbuchsgesuch um Anmerkung der Rangordnung*"; cfr. Grötsch 2004: 874). Nei contratti del corpus, perciò, le indicazioni che si riscontrano a questo proposito riguardano la necessità di ottenere tale annotazione affinché l'acquirente versi l'intero prezzo di compravendita, oppure la dichiarazione della parte venditrice rispetto al suo impegno a richiedere tale annotazione, o ancora l'indicazione del fatto che la felice conclusione del negozio dipende anche dal rilascio di tale annotazione, come si può evincere negli esempi seguenti:

---

<sup>173</sup> Appare inoltre opportuno aggiungere che questi aspetti sono altresì legati alla modalità convenzionale fissata in un determinato contesto per realizzare determinate costellazioni giuridiche, quali anche delle clausole contrattuali.

**Figura 14: Esempi di indicazioni legate alla "Anmerkung der Rangordnung der beabsichtigten Veräußerung" (contratti austriaci)**

**14.1**

Der gesamte Kaufpreis in Höhe von € [...] ist binnen längstens [...] Wochen ab allseitig beglaubigter Unterfertigung dieses Vertrages und der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung direkt an den Verkäufer spesen- und abzugsfrei zu bezahlen.

**14.2**

Gleichzeitig mit diesem Vertrag unterfertigt die Verkäuferseite ein Gesuch auf Anmerkung einer Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung, wobei der einzige Zustellungsempfänger der Schriftenverfasser ist.

**14.3**

Die Vertragsparteien vereinbaren, daß ungeachtet der bereits errichteten Kaufvertragsurkunde die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages dadurch aufschiebend bedingt ist, daß der Beschluß auf Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung beim Vertragsverfasser einlangt [...].

**Figura 15: Esempi di indicazioni legate alla "Auflassungsvormerkung" (contratti tedeschi)**

Zur Sicherung des Anspruchs des Käufers auf Verschaffung des Eigentums am Vertragsgegenstand bewilligt der Verkäufer und beantragt der Käufer die Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch zugunsten des Käufers [...].

Dall'esempio 15 si può osservare che questa ulteriore richiesta inerente al Grundbuch è espressa a livello testuale tramite la modalità osservata nella figura 13. Gli atti attuati in questa dichiarazione corrispondono, perciò, ad uno di approvazione e ad uno di richiesta, portando così anche questa clausola a rientrare nella funzione appellativa.

Gli esempi da 12 a 15, perciò, possono dimostrare come la diversa modalità di realizzazione di disposizioni contrattuali simili (seppur non identiche dal punto di vista giuridico) possa incidere sulla minor presenza di enunciati appellativi nelle clausole dei contratti austriaci dove, conseguentemente, la funzione appellativa si produce in media con meno frequenza rispetto ai contratti tedeschi.

Nei contratti italiani, invece, la minor presenza di segmenti appellativi è dovuta principalmente a differenti norme e procedimenti a base della compravendita, in seguito ai quali, ad esempio, non sono presenti le procedure tavolari appena descritte<sup>174</sup>.

---

<sup>174</sup> Delle dichiarazioni equiparabili sono presenti, tuttavia, nei contratti provenienti da Bolzano, dove vige il sistema tavolare del Libro fondiario (cfr. tabella 2, cap. 5.7).



Per quanto riguarda le scritture private in senso stretto, il peso medio delle loro funzioni risulta molto simile a quello delle scritture private in senso lato. L'incidenza delle funzioni obbligatoria e informativa e appellativa risulta leggermente inferiore, ed è pari ad una media di quasi il 74% per la prima, del 78% per la seconda e del 55% per la terza.

Questa poca discordanza fa supporre che la differenza tra i pesi medi sia dovuta alle caratteristiche dei negozi in questione, poiché, in generale, i corpi dei due tipi di contratto si equivalgono nel tipo di disposizioni. Gli elementi da regolare per la compravendita e che trovano posto nelle differenti clausole, rimangono, infatti, invariati, sia che si tratti di una scrittura privata redatta da un notaio che di una scrittura privata in senso stretto.

Ancor più alti sono i pesi medi riscontrati nei tre modelli da formulario del corpus. Questi ultimi si caratterizzano, tuttavia, per un'alta densità di informazioni e dettagli che non necessariamente devono riguardare tutti i negozi di compravendita. In base al negozio in questione si includeranno, difatti, le disposizioni occorrenti e si escluderanno le altre. Accanto a ciò, nei modelli si è osservata una più alta tendenza alla ripetizione di alcuni dati chiave della compravendita (dati sull'immobile, generalità delle parti ecc.), fattore che incide sul maggior peso della funzione informativa.

Ciononostante, il peso medio delle varie funzioni si discosta di poco da quello delle scritture private di entrambi i tipi, dimostrando così una elevata vicinanza tra queste ultime e i modelli da formulario rispetto al corpo del contratto. Il peso medio delle funzioni nei modelli corrisponde, cioè, all'83% per la funzione informativa, a quasi il 78% per quella obbligatoria e al 66,7% per quella appellativa.

Rispetto ai contratti italiani e tedeschi, dal punto di vista del peso medio delle funzioni nel corpo del contratto, la vicinanza tra contratti autentici e modelli è più alta in quelli austriaci.

Questo leggero scarto nel peso medio delle funzioni si riscontra anche rispetto al numero di parole del contratto totale e del corpo del contratto dei modelli rispetto alle scritture private in senso lato. La differenza equivale ad indicativamente il 20% di parole in più per i modelli. Questo rispecchia quanto osservato poco sopra sulla maggiore densità di contenuti delle clausole dei modelli. Rispetto al numero medio di sotto-segmenti, invece, esso si aggira sia per le scritture private in senso lato, sia per i modelli da formulario, intorno ad 11. Nonostante le singole clausole siano più dense di contenuti, dunque, il loro numero e tipo rimane pressoché lo stesso nei modelli e negli atti autentici.

Diversamente da ciò, tra le scritture private in senso lato e i modelli da un lato, e le scritture private in senso stretto dall'altro, si rileva uno scarto maggiore tanto rispetto al numero di sotto-segmenti medio che a quello di parole del contratto e del suo corpo.

Le scritture private in senso stretto risultano più concise ed hanno in media 10 sotto-segmenti. Il numero medio di parole del contratto totale, poi, è di circa 883, a fronte delle 1191 parole delle scritture private in senso lato e le 1429 dei modelli. Conseguentemente, anche il numero medio di parole del dispositivo risulta molto più basso nelle scritture private.

Innanzitutto, occorre precisare che tale osservazione si basa su un numero esiguo di scritture private in senso stretto, due delle quali risultano molto brevi ed hanno 504 e 586 parole. Queste ultime portano la media del numero di parole ad abbassarsi molto. Le altre tre scritture private non si discostano molto nel numero di parole dalle scritture private in senso lato.

Nonostante ciò, si sono individuati due fattori che sembrano influire sul più basso numero medio di sotto-segmenti e di parole delle scritture private in senso stretto. Il primo è rappresentato dal fatto che in alcuni di questi atti mancano delle indicazioni che, in alcune scritture private in senso lato, rappresentano dei sotto-segmenti a sé. Si tratta, in particolare, dell'indicazione rispetto al passaggio dei diritti ed oneri fondati col contratto ad eventuali eredi, assente in tutte le scritture private in senso stretto; o ancora, le indicazioni rispetto al foro competente, alla rinuncia alla risoluzione del contratto in base al § 934 ABGB o alla necessità della forma scritta per ulteriori accordi inerenti al contratto, presenti solo in alcuni esemplari. La mancanza di queste indicazioni può spiegare in parte il più basso numero medio di sotto-segmenti nelle scritture private in senso stretto. L'assenza di queste indicazioni, inoltre, contribuisce al minor numero di parole, a cui sembra concorrere altresì un secondo fattore. Mettendo a confronto varie clausole delle scritture private in senso lato e di quelle in senso stretto, si è osservato che in queste ultime la clausola sulle spese dell'atto è in genere formulata più sinteticamente. In essa si stabilisce soprattutto che la parte acquirente debba assumere le diverse spese dell'atto. Nelle scritture private in senso lato e nei modelli, invece, questa clausola contiene quasi sempre ulteriori indicazioni. Tra queste possono rientrare l'indicazione di spese e di garanzie che assume il venditore, di incarichi assegnati al notaio ai fini dell'esecuzione del negozio e, oltre a ciò, del fatto che le spese di un'eventuale consulenza legale sono a carico della parte che l'ha richiesta. Forse quest'ultima indicazione è assente nelle scritture private in senso stretto poiché non sono redatte da un notaio che per completezza specifica chi debba rispondere della consulenza legale di cui si è eventualmente usufruito.

Per meglio comprendere ciò, di seguito si riportano due clausole sulle spese dell'atto, tratte dai due tipi di scritture private del corpus.

**Figura 16: Esempio di clausola sulle spese (scritture private in senso stretto)**

### **7. Kosten, Steuern**

Die Kosten des Kaufvertrages samt Verbücherung, welche mit [...] vereinbart werden, sowie sämtliche mit diesem Rechtsgeschäft einhergehenden Steuern und Gebühren sowie Barauslagen mit Ausnahme der allfälligen Immobilienertragssteuer, welche von der Verkäuferin zu entrichten ist, gehen zulasten des Käufers.

**Figura 17: Esempio di clausola sulle spese (scritture private in senso lato)**

### **X.**

#### **KOSTEN**

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Abgaben einschließlich der zur Vorschreibung gelangenden Grunderwerbsteuer sowie die grundbücherliche Eintragungsgebühr gehen unbeschadet der hierfür auch die Verkäuferin nach außen gesetzlich treffenden Solidarhaftung, im Innenverhältnis der Vertragsparteien zu Lasten des Käufers, der auch ausschließlich den Auftrag zur Vertragserrichtung erteilt hat.

Der Käufer beauftragt den Vertragsverfasser, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer sowie der Eintragungsgebühr vorzunehmen und verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr nach Aufforderung durch den Urkundenverfasser auf dessen Notaranderkonto [...] bei der [...], lautend auf Notar [...] zu überweisen.

Die Kosten einer allfälligen rechtsfreundlichen Vertretung oder Beratung trägt jene Partei, die diese in Anspruch nimmt, aus eigenem.

Come si può osservare, in entrambe le clausole sono elencate nel dettaglio le spese da sostenere. La clausola nella figura 17, tuttavia, riporta anche delle informazioni sulla responsabilità solidale delle parti rispetto a determinate spese, su chi abbia conferito l'incarico di redigere l'atto, su determinati incarichi assegnati al notaio e, infine, su chi debba sostenere le spese di un'eventuale consulenza legale. Molte di queste indicazioni, essendo legate al professionista che ha redatto l'atto, sono necessariamente assenti nelle scritture private in senso stretto, per le quali si suppone che siano messe a punto, sulla base di modelli giuridici, da privati.

Per il resto, nelle scritture private in senso stretto non si sono riscontrate differenze nella formulazione o nel contenuto dei sotto-segimenti, così evidenti rispetto alle scritture private in senso lato o ai modelli da poter giustificare il minor numero di sotto-segimenti e di parole. Per questo, si suppone che quest'ultimo sia dovuto in parte ai due fattori appena menzionati e, in parte, alle caratteristiche dei negozi regolati nelle scritture private in senso stretto del corpus.

Per concludere, appare opportuna una breve osservazione rispetto al numero di sotto-segmenti e parole dei contratti italiani e tedeschi. Rispetto ai primi, sia in quanto atti pubblici che come scritture private, gli atti austriaci hanno un minore numero medio di sotto-segmenti e di parole del contratto totale e del corpo del contratto. Di fronte, in media, ai 10-11 sotto-segmenti degli atti austriaci, quelli italiani ne riportano circa 12,5. Mentre il numero di parole del contratto totale si aggira in media intorno a 1036 parole, tra scritture private in senso lato e in senso stretto, esso corrisponde a circa 1994 negli atti italiani, tra atti notarili e scritture private. Per quanto riguarda le parole del dispositivo, invece, quello degli atti austriaci di entrambi i tipi è in media di 946, mentre quello di entrambi i tipi degli atti italiani del corpus di 1714 parole. La differenza è ancora più marcata rispetto agli atti notarili del corpus tedesco. Qui il numero di sotto-segmenti medio è pari a 15, mentre quello del numero di parole del contratto totale a 2430 e quelle del corpo del contratto a 2279.

Il numero di sotto-segmenti è dettato soprattutto dalle disposizioni da regolare e altresì dalla segmentazione di disposizioni di uno stesso tipo in più clausole che in alcuni contratti è più marcata di altri. Il numero di parole, invece, è influenzato sia dai contenuti da regolare, sia dalla formulazione più o meno dettagliata e prolissa degli stessi. Una forte tendenza a fissare per iscritto quanti più dettagli possibile si è osservata per i contratti tedeschi, come anche la presenza di maggiori disposizioni regolate nel corpo del contratto rispetto agli atti italiani e austriaci. Ciò non toglie che la descrizione dettagliata degli aspetti da regolare sia necessariamente presente anche negli atti di questi ultimi due Paesi, poiché ciò è necessario ai fini della univocità e corretta interpretazione (giuridica) del contratto. Ciononostante, tra i tre corpora, gli atti austriaci risultano essere quelli più essenziali nel contenuto e meno prolissi (cfr. Grötsch 2004: 862), con le disposizioni di uno stesso tipo frammentate in più sotto-segmenti solo in pochi casi, come ad esempio in alcuni contratti in cui le dichiarazioni tavolari sono suddivise in più clausole.

Questo dato, inoltre, è emerso anche nel capitolo di descrizione del corpus, dove si è osservato che i contratti tedeschi presentano in media un numero di pagine più alto degli atti italiani e austriaci. Esso corrisponde infatti a 11 pagine, mentre è pari a 5,25 per i contratti italiani (atti pubblici e scritture private) e 4,35 per i contratti austriaci (scritture private in senso lato e in senso stretto)<sup>175</sup>.

---

<sup>175</sup> Si ricorda che il numero di pagine è stato calcolato trasponendo in formato Word tutti i contratti del corpus, per aver un'uguale impostazione della pagine, rispetto ad esempio alla grandezza dei caratteri e all'interlinea.

Una certa regolarità nei contratti del corpus, in relazione ai diversi parametri, è osservabile solo puntualmente. Considerando il raggio di variabilità delle funzioni nel corpo del contratto, esso è minore per la funzione obbligatoria all'interno delle scritture private dove corrisponde a  $\pm 6,09\%$  e per la funzione informativa all'interno dei modelli, pari a  $\pm 5,45\%$ . La più alta variabilità si riscontra rispetto alla funzione appellativa nelle scritture private in senso lato e nei modelli. Tra le prime essa raggiunge una deviazione standard di quasi  $\pm 20\%$  e, tra i secondi, di quasi  $\pm 17\%$ . Per il resto le funzioni all'interno di tutti e tre i tipi di atti hanno un raggio di variabilità medio-alto che si aggira attorno a  $\pm 12\%$ . La più forte regolarità riscontrata nei primi due parametri, perciò, è probabilmente dovuta alla vicinanza dei contenuti trattati tra un contratto o un modello e l'altro. Il raggio di deviazione standard medio-alto degli altri valori, invece, è probabilmente da ricondurre alle specificità di ogni contratto e alla inevitabile variabilità che ne consegue.

Rispetto all'ampio raggio di variabilità riscontrato a livello del peso medio ricoperto dalla funzione appellativa nelle scritture private in senso lato e nei modelli del corpus, tuttavia, si suppone che esso sia dovuto all'uso più o meno marcato di costruzioni modali che rientrano nella funzione appellativa. Le possibili richieste e/o enunciati appellativi di cui può essere provvisto il contratto, infatti, rimangono pressoché gli stessi per tutti i contratti, però cambia la modalità con cui determinati obblighi delle parti sono espressi. Se tale modalità corrisponde a degli enunciati modali, questi faranno rientrare il sotto-segmento in questione nella funzione appellativa; al contrario, se tale modalità corrisponde a degli enunciati commissivi espliciti, i sotto-segmenti in questione rientreranno nella funzione obbligatoria, cambiando così il peso dell'una o dell'altra funzione all'interno del corpo del contratto.

Nei contratti del corpus tedesco, si sono riscontrati dei raggi di variabilità più contenuti rispetto al peso medio delle funzioni, in particolare tra i modelli da formulario. Il valore più alto riscontrato corrisponde ad una deviazione standard del  $\pm 10,93\%$  per la funzione appellativa all'interno degli atti autentici, mentre il valore più basso coincide con  $\pm 1,57\%$  rispetto alla funzione informativa all'interno dei modelli.

Una diversa costellazione si è invece riscontrata tra gli atti del corpus italiano. Gli atti notarili presentano un'alta variabilità che arriva a toccare circa il  $\pm 13\%$  per le funzioni informativa e appellativa e poco più del  $16\%$  per la funzione obbligatoria. Marcata è anche la variabilità riscontrata tra le scritture private che arriva a toccare il massimo grado con il  $\pm 15,5\%$  della funzione appellativa.

Rispetto al peso medio delle funzioni all'interno del corpo del contratto, perciò, i contratti del corpus tedesco risultano essere i più regolari.

Questa variabilità si riscontra, in parte, anche rispetto al numero di sotto-segmenti e di parole del contratto totale o del corpo dello stesso (cfr. grafici alla fine di questo sotto-capitolo).

Per quanto riguarda il numero medio di sotto-segmenti, esso risulta essere abbastanza stabile in tutti e tre i tipi di atti del corpus austriaco e il suo raggio di variabilità va da  $\pm 1,63$  a circa  $\pm 2$  sotto-segmenti. Come già osservato, infatti, le disposizioni regolate nel corpo del contratto rimangono più o meno le stesse e ad esse si può aggiungere puntualmente qualche clausola aggiuntiva, anche in base alle esigenze del negozio.

La deviazione standard del numero di parole, invece, è abbastanza alta e ciò rispecchia anche quella riscontrata rispetto al peso medio delle diverse funzioni. È inevitabile, difatti, che la diversità dei negozi comporti anche una diversità nella mole dei contenuti. Probabilmente anche a causa del numero di esemplari, il raggio di variabilità del numero medio di parole del contratto totale o del suo corpo è più alto tra le scritture private in senso lato e si aggira attorno ad una variabilità di  $\pm 40\%$ ; è un po' più basso per le scritture private in senso stretto, con una variabilità di  $\pm 33\%$ ; infine, risulta ancor più basso nei modelli, con una variabilità di  $\pm 28\%$ .

Gli atti del corpus tedesco autentici, al contrario, presentano una variabilità leggermente maggiore rispetto al numero di sotto-segmenti, pari a  $\pm 2,4$  sotto-segmenti, ma una deviazione standard di neppure la metà rispetto al numero di parole.

Gli atti del corpus italiano, invece, sono equiparabili a quelli austriaci rispetto al raggio di variabilità del numero di parole, mentre gli atti notarili presentano una deviazione standard lievemente più alta rispetto al numero di sotto-segmenti che raggiunge un raggio di quasi  $\pm 2,8$ . Il raggio di deviazione standard delle scritture private italiane riguardo al loro numero medio di sotto-segmenti, invece, è poco più alto di quello degli atti austriaci di entrambi i tipi e corrisponde a  $\pm 2,2$ .

In questo caso, dunque, gli atti austriaci del corpus, le scritture private italiane ma altresì i modelli da formulario del corpus tedesco presentano maggior stabilità rispetto al numero medio di sotto-segmenti. Tra i tre corpora, poi, i contratti del corpus tedesco sono quelli che presentano una maggiore stabilità rispetto al numero di parole del contratto totale e del suo corpo.

Nonostante la variabilità dei parametri fin qui descritti, è stato possibile individuare delle costanti nei contratti del corpus austriaco. Come per i contratti degli altri corpora, si sono individuate le clausole più pesanti e quelle più leggere, rispetto al peso che ricoprono all'interno dello schema funzionale. Tra queste, poi, sono state estrapolate le clausole che ricorrevano come o più pesanti o più leggere in almeno 5 esemplari dei contratti del corpus (compresi i modelli).

Ben quattro tipi di clausole si sono rivelate tra le più pesanti all'interno dei singoli schemi funzionali, ovvero quella sul prezzo, sulle garanzie, sulla consegna e sul bene immobile, denominate rispettivamente, per lo più, "Kaufpreis", "Gewährleistung", "Übergabe" e "Grundbuchstand"<sup>176</sup>. Tra queste spiccano, in particolare, quella sul prezzo, che si è rivelata la più pesante in 15 contratti su 18, e quella sulla consegna del bene che ha il maggior peso in 10 esemplari. Entrambe sono delle clausole a forte stampo obbligativo, poiché comportano l'assunzione di obblighi e di garanzie, e contribuiscono probabilmente all'importante peso medio di questa funzione all'interno dei contratti del corpus.

Come si è visto per gli altri corpora, tuttavia, in ogni contratto in cui queste clausole risultano tra le più pesanti, l'ampiezza in termini di occorrenze può essere molto diversa. La clausola sul prezzo, ad esempio, ricopre nei contratti dove ha il peso maggiore una percentuale che va da circa il 14 a circa il 41%. In ogni contratto, cioè, il peso delle stesse clausole è distribuito diversamente in base alla loro ampiezza in termini di contenuti. Ecco, quindi, che in un contratto una clausola tra le più pesanti, quale quella sul prezzo, ricopre il 14%, mentre in un altro lo fa per una percentuale del 41%.

Tra le clausole più leggere, invece, ne sono emerse ben sei, ovvero quella sulle dichiarazioni da rendere in base alle leggi riguardanti il trasferimento di beni immobili, sugli eredi, sul foro competente, sulla procura al notaio e sulla dichiarazione di intavolazione, denominate rispettivamente, per lo più, "Grundverkehrsbestimmungen", "Rechtsnachfolge", "Gerichtsstand", "Vollmacht" e "Aufsandung". Tra esse spicca soprattutto la clausola relativa alle dichiarazioni ai sensi dei Grundverkehrsgesetze, che è la più leggera in 10 esemplari del corpus, anche poiché spesso contiene solamente la menzione della nazionalità dell'acquirente. Anche il peso che le clausole più leggere possono ricoprire all'interno dei singoli schemi funzionali è abbastanza variabile, tuttavia in misura minore rispetto alle clausole più pesanti. Il raggio tra cui si aggira il peso della clausola appena citata, ad esempio, va da 1,10 a 4,74%. Si tratta, infatti, delle clausole più leggere che, per tale ragione, hanno un peso che nei contratti del corpus rimane in una soglia bassa, che va dall'1,10 ad un massimo del 7,76%.

Per concludere, appare interessante osservare alcune delle difficoltà incontrate nella segmentazione funzionale dei contratti del corpus austriaco, poiché ne evidenziano anche dei tratti microstrutturali peculiari.

---

<sup>176</sup> Occorre precisare a tal proposito che per i contratti sprovvisti di titoli per le clausole, che sono perciò separate tra loro solo tramite una cifra romana, si è provveduto ad inserire tale titolo negli schemi funzionali, per poter delineare le disposizioni che li compongono. Per il nome delle clausole, si è fatto riferimento soprattutto alla figura 1 del capitolo 5.7.

La prima difficoltà è emersa dall'interpretazione di forme verbali al presente. Queste ultime, infatti, in base alla funzione alla quale assolvono, possono costituire degli enunciati di tipo meramente dichiarativo-costitutivo, appellativo o obbligativo (fig. 19). Per capirlo, è necessario considerare il contesto, vale a dire la clausola, nella quale l'enunciato si inserisce ed altresì la funzione principale che in essa è realizzata. Se, ad esempio, un enunciato al presente indicativo è inserito nella clausola sulle garanzie, si potrà supporre che esso sia da interpretare come l'implicita assunzione di una garanzia e, dunque, di un obbligo.

**Figura 18: Esempio di enunciato dichiarativo-costitutivo**

Die Veräußerung erfolgt samt allem was mit dem Kaufgegenstand untrennbar verbunden ist sowie mit allen Rechten, Pflichten, Befugnissen und Vorteilen [...].

**Figura 19: Esempio di enunciato obbligativo espresso in maniera implicita**

Der Verkäufer erklärt, dass keinerlei Rückstände hinsichtlich der im vorherigen Absatz genannten Kosten vorliegen.

L'esempio presente nella figura 18 rappresenta la realizzazione di uno stato di cose contestualmente alla stipula. Con esso si statuisce, cioè, cosa comporti la compravendita che si sta attuando e, allo stesso tempo, è attuata la cosa enunciata. I diritti, gli oneri e ogni cosa inscindibile dal bene immobile passano, perciò, con la stipula del negozio, all'acquirente. L'enunciato della figura 18 lo statuisce e lo attua allo stesso tempo.

L'esempio riportato nella figura 19 è presente nella clausola relativa alle garanzie prestate dal venditore e, per tale ragione, tale enunciato è stato categorizzato sotto la funzione obbligatoria. Il verbo "erklären" potrebbe infatti essere sostituito da un verbo esprimente la prestazione di una garanzia. A fondamento dell'enunciato, perciò, si può individuare una dichiarazione implicita con forza di garanzia, che rientra come tale nella funzione obbligatoria.

Oltre a ciò, come già osservato precedentemente, sono stati suddivisi quegli enunciati al presente indicativo che potevano essere interpretati sia come un'imposizione di obblighi, sia come un'assunzione degli stessi, e, con ciò, o a impostazione appellativa o a impostazione obbligatoria.

Gli enunciati al presente indicativo con un soggetto impersonale sono stati classificati tra quelli a funzione appellativa, poiché, non menzionando le parti, l'attenzione rimane focalizzata sull'azione che queste ultime devono compiere, o meglio, sull'obbligo al quale devono adempiere (cfr. fig. 9).



Gli enunciati al presente indicativo e con soggetto una delle parti (fig. 19), invece, sono stati classificati sotto la funzione obbligatoria, perché spostano l'attenzione sulla persona che deve compiere una qualche azione. Essendo il contratto basato sulla reciproca assunzione di obbligazioni da parte di due o più contraenti, l'attenzione in questi enunciati non è rivolta solo a chi deve compiere una qualche azione, ma contemporaneamente a chi la assuma a suo carico. Per tale ragione, questi enunciati sembrano porre in rilievo soprattutto un impegno assunto da una parte nell'ambito della conclusione del negozio ed essere pertanto di stampo obbligativo. Accanto a questi casi, poi, si è rilevato l'uso del futuro per esprimere l'assunzione di un'obbligazione, come si è osservato nella figura 10. Anche qui la funzione implicita dell'enunciato può essere evinta solo considerando il contesto di enunciazione, ossia le coordinate intra- ed extratestuali nel quale si inserisce (cfr. cap. 3).

Le funzioni appellativa o obbligatoria, inoltre, possono essere realizzate nel genere testuale qui in esame anche con l'ausilio di forme nominali.

**Figura 20: Esempio di enunciato appellativo espresso con una forma nominale (sottolineature dell'autrice)**

Die Hinterlegung erfolgt mit dem einseitig unwiderruflichen Treuhandauftrag, den Kaufpreis - mitsamt den ab Erlag aufgelaufenen Hinterlegungszinsen (abzüglich Kapitalertragsteuer und Bankspesen) - an die Verkäuferin auszubezahlen, sobald [...].

La parte acquirente incarica in questo enunciato il notaio che detiene il conto fiduciario per il pagamento del prezzo di compravendita, di versare quest'ultimo al venditore non appena si saranno realizzate determinate condizioni. La forma nominale, in questo caso, permette di costruire una frase unica. Essa permette, inoltre, di specificare che si tratta di un incarico conferito nell'ambito della gestione del conto fiduciario, grazie alla componente "Treuhand", e di specificare con più precisione la natura di tale incarico in quanto unilaterale e irrevocabile, apponendo due aggettivi. Il conferimento di un incarico che qui si produce fa rientrare l'enunciato nella funzione appellativa.

Un altro caso, però meno evidente, in cui si produce funzione appellativa tramite una forma nominale riguarda il sintagma "auf Kosten". Talvolta, infatti, esso è utilizzato per esprimere un obbligo imposto alla parte in questione. In tali casi, dunque, sembra essere realizzato un atto direttivo, ovvero di tipo appellativo, e non la semplice statuizione di chi debba assumere certe spese.

**Figura 21: Esempio di enunciato appellativo espresso con il sintagma "auf Kosten" (sottolineature dell'autrice)**

Der Verkäufer [...] erteil hiermit seine ausdrückliche Zustimmung, dass aufgrund dieses Kaufvertrages ohne sein weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch auf Kosten der Käufer, ob den ihm gehörigen 1320/195650 Anteilen an der im Punkt I. dieses Vertrages näher bezeichneten Liegenschaft, [...] das Eigentumsrecht für [...] einverleibt werde.

L'interpretazione di questo enunciato in quanto appellativo è avvenuta tenendo conto dell'inserimento dello stesso in un atto che regola i diritti e gli obblighi delle parti contraenti. Per tale ragione, si è ritenuto che il sintagma "auf Kosten" rappresentasse un modo implicito e conciso di statuire uno degli obblighi ricadenti sulle parti acquirenti. In genere, infatti, in un contratto ogni parola o frase è ben ponderata e serve a regolare il più precisamente possibile la fattispecie in questione. Con il sintagma di cui sopra, perciò, è statuito un impegno al quale dovranno adempiere gli acquirenti e, allo stesso tempo, lo si è potuto inserire nel periodo principale, mantenendo e sottolineando così la connessione con esso. Il fatto che sia utilizzato l'avverbio "jedoch", inoltre, anziché, ad esempio, la semplice congiunzione "und", sembra sottolineare ulteriormente che si intende ricordare, nonché impartire definitivamente, agli acquirenti l'obbligo che hanno nei confronti del venditore (e che insieme hanno concordato). Sullo stesso piano si colloca la forma nominale riportata nella figura 22, con la quale, però, è realizzata funzione obbligatoria. Essa sostituisce difatti un enunciato esplicito esprimente il fatto che le parti siano solidalmente responsabili verso determinate spese.

**Figura 22: Esempio di enunciato obbligativo espresso in forma nominale (sottolineature dell'autrice)**

Die Kosten der Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages [...] hat - unbeschadet der diesbezüglichen gesetzlichen Solidarhaftung aller Vertragsteile, auf die der Vertragsverfasser ausdrücklich hingewiesen hat - die Käuferseite zu tragen.

Anche in tal caso, la forma nominale gioca a favore della concisione della frase e permette di inserire tale enunciato in un periodo che di per sé è abbastanza lungo. Se non si fosse optato per questo inciso in forma nominale, si sarebbe forse dovuto costruire una nuova frase esprimente sia il contenuto dell'inciso che della frase relativa ad esso collegata.

Infine, durante la segmentazione funzionale dei contratti del corpus, si è dovuto talvolta tener conto di più esemplari per comprendere la funzione da assegnare ad un enunciato caratterizzato dall'utilizzo del presente indicativo. Non sempre, infatti, i parametri appena esposti potevano

trovare applicazione. Ciò è avvenuto, in particolare, per gli enunciati relativi al diritto applicabile al contratto. Se costruiti al presente indicativo, essi potevano essere interpretati sia come la statuizione di un dato di fatto, sia come l'imposizione di una direttiva. Osservando come tali enunciati fossero costruiti in altri esemplari del corpus, si è optato per la seconda interpretazione. In alcuni contratti, infatti, la statuizione del diritto da applicare è espressa con una forma modale (fig. 24), esprimente così una direttiva da seguire.

Questi enunciati, perciò, hanno sia forza dichiarativo-costitutiva a causa del loro inserimento in un negozio giuridico felicemente attuato, sia forza dichiarativo-appellativa, poiché con essi si definisce un obbligo a seguire. Si tratta, perciò, di una dichiarazione con forza di appello, seppure quest'ultimo si riferisca a dei destinatari non definiti e ad un'evenienza non sicura. Non si sa, infatti, al momento della stipula, chi, perché e quando potrebbe dover contestare il contratto, trovandosi così nell'obbligo di applicare per esso il diritto austriaco. Ciononostante, in questa parte si statuisce quale sarà in un caso simile il diritto a cui attenersi, fissando in tal modo un possibile obbligo a venire e non solamente un dato di fatto sul diritto applicabile al contratto.

I seguenti esempi dimostrano come questo elemento contrattuale possa essere realizzato all'interno del corpus. Il primo esempio è quello che necessita di un'interpretazione sulla base degli altri contratti, mentre nel secondo esempio è realizzata esplicitamente la funzione dichiarativo-appellativa appena descritta:

**Figura 23: Esempio di enunciato appellativo espresso in forma implicita**

Es gilt österreichisches Recht.

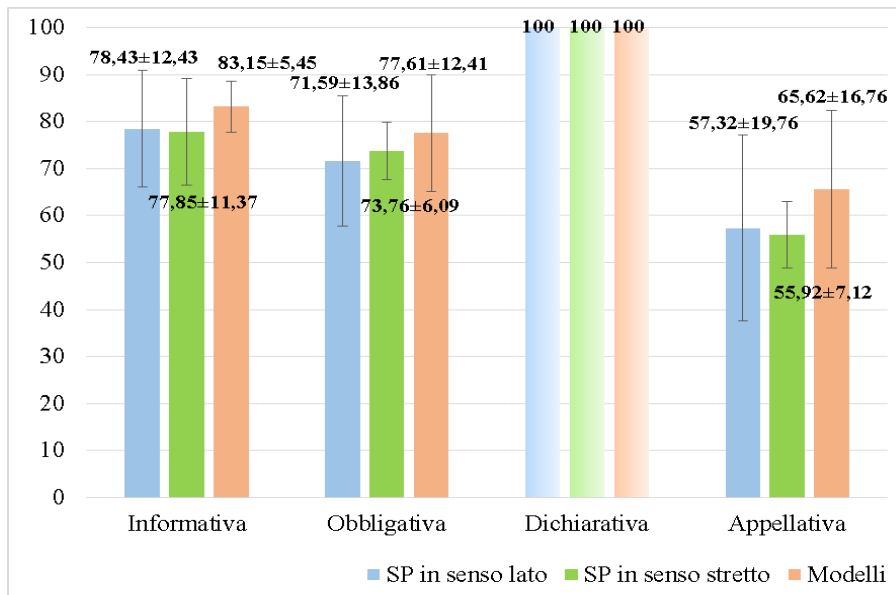
**Figura 24: Esempio di enunciato appellativo espresso in forma esplicita (sottolineature dell'autrice)**

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in [...] vereinbart, wobei auf das gegenständliche Vertragsverhältnis ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden ist.

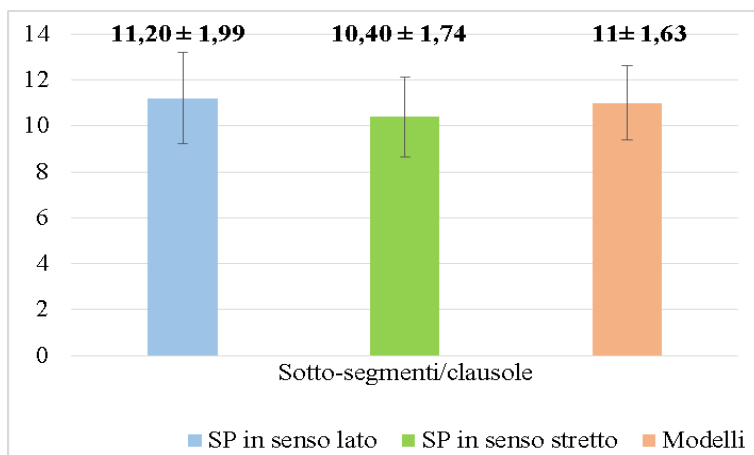
Le difficoltà fin qui descritte, in ogni caso, hanno fatto emergere degli aspetti linguistico-testuali che appaiono interessanti e che potrebbero rappresentare uno spunto per ulteriori studi. Di seguito, infine, saranno esposti i grafici relativi ai risultati della segmentazione funzionale del corpo dei contratti.

### 5.8.2.3 GRAFICI DEI RISULTATI COMPLESSIVI

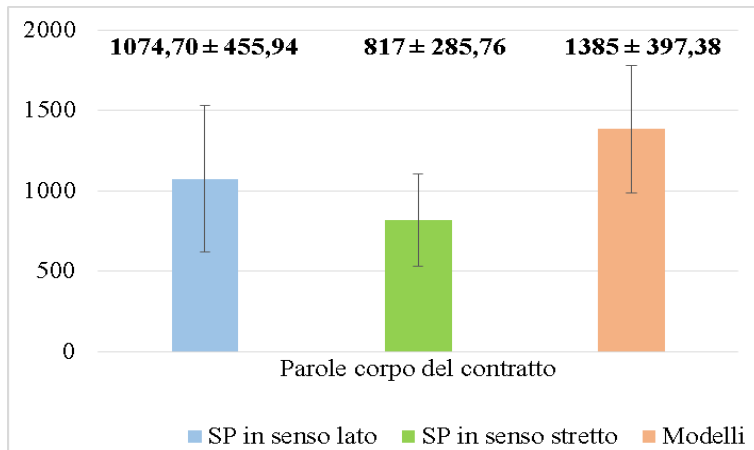
- Peso percentuale delle funzioni: Scritture private in senso lato e stretto vs Modelli con deviazione standard



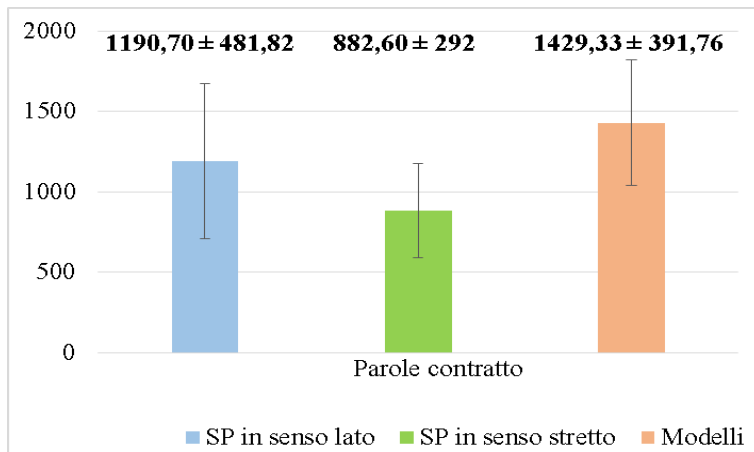
2.3.2: Numero sotto-segmenti/clausole del corpo del contratto: Scritture private in senso lato e stretto vs Modelli con deviazione standard



### 2.3.3: Numero di parole del corpo del contratto: Scritture private in senso lato e stretto vs Modelli con deviazione standard



### 2.3.4: Numero di parole del contratto totale: Scritture private in senso lato e stretto vs Modelli con deviazione standard



### 5.8.3 BEGLAUBIGUNGSVERMERK (SCRITTURE PRIVATE IN SENSO LATO E IN SENSO STRETTO)

L'ultima parte che si osserverà dal punto di vista funzionale è rappresentata dall'autentica di firme, ovvero il Beglaubigungsvermerk.

Come già osservato, il Beglaubigungsvermerk è da considerare un atto notarile a sé apposto alla scrittura privata, affinché essa possa rappresentare una base valida per le procedure tavolari. Lo scopo di questo atto è diverso da quello del contratto di compravendita immobiliare. Conseguentemente, anche la sua funzione primaria non corrisponde a quella dichiarativo-obbligatoria, bensì a quella dichiarativa. Con l'autentica di firme il notaio attesta l'autenticità delle firme apposte in sua presenza. Si tratta, perciò, di un atto dichiarativo avente forza di attestazione (cfr. Austin 2012: 55 ss. rispetto alla forza degli enunciati).

Seppur diverso dal genere testuale qui in esame, si è deciso di analizzare anche questo atto, perché tutte le scritture private del corpus lo contengono. La stipula di una compravendita immobiliare tramite scrittura privata, che poi verrà autenticata ai fini dell'intavolazione (cfr. § 31 GBG), infatti, rappresenta in Austria una consolidata consuetudine (cfr. Grötsch 2004: 846).

**Tabella 5: Schema funzionale del Beglaubigungsvermerk delle scritture private in senso lato e in senso stretto<sup>177</sup>**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Dichiarativa</b>
<u>Sotto-segimenti</u>		Attestazione circa l'autenticità della firma delle parti indicate
	Indicazione delle parti la cui firma deve essere autenticata	Indicazione delle parti la cui firma deve essere autenticata
	Indicazione del luogo, dell'anno, del mese e del giorno in cui è ricevuto l'atto	Indicazione del luogo, dell'anno, del mese e del giorno in cui è ricevuto l'atto

L'autentica di firma degli atti austriaci è molto schematica e breve. Essa consiste essenzialmente nell'atto di attestazione del notaio rispetto all'autenticità delle sottoscrizioni di determinate persone, nell'indicazione delle generalità di queste ultime, nonché delle coordinate spazio-temporali di riferimento per questo atto. La base dichiarativo-costitutiva è data dal contesto istituzionale e dall'autorità enunciante, ed è affiancata da una funzione integrativa, ovvero quella informativa (Brinker 2000 (b): 176-177). I dati sulle generalità delle parti e quelli spazio-temporali forniscono infatti delle informazioni che completano l'atto di autentica.

### **5.8.3.1 INTITOLAZIONE E ALTRE INDICAZIONI PARATESTUALI**

Il Beglaubigungsvermerk presenta, come le scritture private o il Notariatsakt, delle indicazioni paratestuali che circoscrivono l'autorità e, più in generale, il contesto istituzionale di riferimento. Si tratta del numero di riferimento dell'atto nell'apposito registro del notaio, ovvero il "Beurkundungsregisterzahl" e la sottoscrizione e il sigillo del notaio. Seppur queste indicazioni siano focalizzate sull'autorità di riferimento, che ha la facoltà di attuare l'atto, esse rimandano implicitamente anche all'ordinamento giuridico e, con ciò, al contesto istituzionale di produzione dell'atto. Il "Beurkundungsregister", infatti, è uno dei registri che il notaio austriaco è tenuto a tenere.

<sup>177</sup> Rispetto al contenuto di ognuno dei punti che costituiscono il Beglaubigungsvermerk, si rinvia al capitolo 5.7.

**Figura 25: Indicazioni paratestuali del contesto (Beglaubigungsvermerk)**

<b>Indicazione</b>	<b>Modalità</b>
1. Indicazione implicita autorità (un notaio), ordinamento giuridico e ambito notarile	Numero di Beurkundungsregister
2. Indicazione autorità e, implicitamente, ordinamento giuridico e ambito notarile	Sottoscrizione e sigillo del notaio

Per concludere, ciò che manca negli atti di autentica delle scritture private del corpus austriaco, rispetto agli equivalenti atti del corpus italiano, è un'intitolazione, dato che il Beglaubigungsvermerk inizia con il numero di Beurkundungsregister, ed anche l'intestazione, poiché legata ad una norma presente nella Legge notarile italiana. Come già visto nel capitolo 5.7, inoltre, l'autentica di firme austriaca contiene in generale meno sotto-segimenti e, conseguentemente, meno dati, rispetto a quella dei contratti del corpus italiano.

### **5.8.3.2 PESO DELLE FUNZIONI NEL BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

**Tabella 6: Peso delle funzioni nel Beglaubigungsvermerk**

<u>Sotto-segimenti</u>	<b>Inf.</b>	<b>Dic.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Attestazione circa l'autenticità della firma delle parti indicate		6	6	13,33
Indicazione delle parti la cui firma deve essere autenticata	35	35	35	77,78
Indicazione del luogo, dell'anno, del mese e del giorno in cui è ricevuto l'atto	4	4	4	8,89
<b>Totale parole</b>	<b>39</b>	<b>45</b>	<b>45</b>	
<b>Peso %</b>	<b>86,67</b>	<b>100</b>		

#### **- Numero parole**

<b>Parole Beglaubigungsvermerk</b>	<b>Parole contratto</b>
<b>45</b>	<b>1019</b>

Per quanto riguarda il peso delle funzioni nel Beglaubigungsvermerk, si può osservare che la funzione informativa ricopre circa l'87% ed integra, così, quasi per l'intero atto la funzione dichiarativa. Questo è dovuto principalmente al peso del segmento dichiarativo-informativo relativo alle generalità delle parti che è il più pesante dell'atto.

Come già detto, poi, l'autentica dei contratti austriaci è molto breve e consta, nel contratto scelto a titolo di esempio, solamente di 45 parole (in un contratto che ne conta in totale 1019).

La funzione attestativa del Beglaubigungsvermerk è la forza e, dunque, l'interpretazione che, sulla base delle conoscenze extratestuali sul contesto e dell'utilizzo in esso di tale atto, è possibile assegnargli. La base dichiarativa e la sua integrazione con la funzione informativa sono il fondamento sul quale poggia la realizzazione di tale atto di attestazione.

#### **5.8.4 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Nel corso del presente capitolo sono stati fatti diversi paragoni tra i dati evinti dall'analisi del corpus austriaco e il suo confronto con gli altri due corpora. Per evitare ripetizioni, dunque, si forniranno qui ancora poche considerazioni finali.

Da un punto di vista funzionale, le scritture private del corpus austriaco si differenziano dagli atti dei corpora italiano e tedesco (di tutti i tipi) innanzitutto rispetto all'apertura dell'atto. Quest'ultima è molto breve e schematica nelle scritture private austriache di entrambi i tipi, mentre richiama nel Notariatsakt del corpus tanto il protocollo e la chiusa degli atti italiani, quanto lo Schlussvermerk degli atti tedeschi. Nell'apertura delle scritture private di entrambi i tipi, inoltre, non si realizza la funzione obbligatoria per l'assenza di un prefisso performativo, come avviene nella maggior parte degli atti tedeschi del corpus. A differenza di questi ultimi, però, l'apertura delle scritture private austriache non presenta nemmeno un prefisso introduttivo. Per quanto riguarda il Beglaubigungsvermerk, esso può essere paragonato all'autentica di firme delle scritture private italiane e, seppur diverso nella quantità di contenuti, assolve come quest'ultima ad una funzione dichiarativo-attestativa che viene supportata da un forte peso della funzione informativa.

Rispetto al corpo del contratto, invece, dagli schemi funzionali del corpo dei contratti austriaci e tedeschi emerge maggiormente l'aspetto obbligativo del contratto di compravendita immobiliare grazie, come si è visto, al maggior ricorso a forme performative esplicite di tipo commissivo. Rispetto alle funzioni integrative, quella appellativa si produce con maggior frequenza nei contratti austriaci e tedeschi, mentre quella informativa è presente in quasi egual misura nei contratti di tutti e tre i Paesi. Rispetto ai contratti italiani, infine, in quelli tedeschi e austriaci sono più frequenti le clausole che assolvono a tutte e quattro le funzioni.



## 5.9 IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN AUSTRIA: STRUTTURA TEMATICA BASILARE

La terza parte dell'analisi macrostrutturale riguarderà come per gli altri corpora una proposta di strutturazione tematica del genere testuale qui in esame.

Si partirà dal presupposto, già esposto ai precedenti capitoli, che la struttura tematica potrebbe coincidere innanzitutto con lo schema dei sotto-segmenti o clausole che compongono il corpo del contratto. In secondo luogo, la struttura tematica potrebbe coincidere con la sequenza, qui denominata "binaria" e "specificativa", con la quale si alternano nel corpo del contratto le dichiarazioni di volontà e quelle da rendere per legge (o di scienza), ovvero il "cosa" e il "come" del negozio che si vuole stipulare. Questa seconda metodologia permette di mettere in rilievo la correlazione tra autonomia privata e diritto che caratterizza il contratto.

Per quanto riguarda l'apertura dell'atto, invece, la struttura tematica può essere delineata considerando gli atti primari in essa realizzati. Lo stesso vale per la struttura tematica dell'atto complessivo, che di seguito è riportata. Essa è la rappresentazione delle fasi principali sulle quali si sviluppa il negozio di compravendita in Austria che poi saranno ulteriormente specificate nelle sezioni sulle singole parti del contratto.

### **Figura 1: Struttura tematica basilare di un contratto di compravendita immobiliare (scritture private in senso lato e in senso stretto)<sup>178</sup>**

Indicazione dell'atto obbligativo

(Apertura dell'atto)

↓

Definizione, realizzazione e conclusione dell'atto obbligativo

(Corpo del contratto)

A differenza degli atti italiani e tedeschi, la struttura fondamentale del contratto di compravendita immobiliare in Austria si sviluppa in due fasi. Ciò è dovuto all'assenza della parte di chiusura nelle scritture private di entrambi i tipi. Il Beglaubigungsvermerk, infatti, non è una parte del contratto di compravendita, ma un atto a sé apposto a quest'ultimo. Per completezza, tuttavia, in seguito sarà esposta anche la struttura tematica dell'atto di autentica, come è stato fatto in precedenza rispetto alla sua struttura funzionale.

---

<sup>178</sup> Le frecce verso il basso indicano l'inizio di un'altra sequenza nella progressione tematica.

La prima fase su cui si sviluppa il contratto di compravendita immobiliare consiste nella presentazione di essenzialmente due coordinate, ovvero l'atto obbligativo e le parti in questione, a livello dell'apertura dell'atto. Ciò avviene tramite l'intitolazione e, ove presente, con l'indicazione dell'avvenuta stipula grazie alla frase participiale osservata nel capitolo 5.7 e costruita con il verbo "abschließen", ovvero "abgeschlossen zwischen ... wie folgt", nella quale sono racchiuse le generalità delle parti.

Come già visto, questa prima fase è molto breve e contiene solamente queste due indicazioni. Essa, tuttavia, può essere considerata un prerequisito pragmatico del contratto, poiché funge da conferma per l'atto attuato e l'identità delle parti coinvolte.

La seconda fase della struttura tematica corrisponde al corpo del contratto, nel quale è definito, realizzato ed altresì concluso il negozio. Questa fase coincide con quella osservata per i contratti italiani e tedeschi, con la differenza che nei contratti austriaci essa comprende anche la sottoscrizione dell'atto e l'indicazione del luogo e della data di stipula. Per tale ragione, la terza fase dei contratti italiani e tedeschi è inclusa nei contratti austriaci, seppur in forma abbreviata (poiché consiste solo nelle sottoscrizioni e nell'indicazione di data e luogo), già nel corpo del contratto.

Il Notariatsakt del corpus si sviluppa con la stessa struttura tematica. La fase di apertura, però, è più articolata e presenta, tra le altre indicazioni, quella dell'appartenenza dell'atto all'ambito notarile e l'autorità preposta alla sua realizzazione. Se, al contrario, il Notariatsakt del corpus non fosse basato sul conferimento di valore notarile ad una scrittura privata, probabilmente alcune indicazioni, ad esempio quelle sull'approvazione e la sottoscrizione dell'atto, sarebbero state poste alla fine dello stesso (come si è appurato nel confronto con atti in forma di Notariatsakt relativi a negozi diversi dalla compravendita).

Date queste premesse, è ora possibile osservare nel dettaglio le due fasi di sviluppo della struttura tematica.

### **5.9.1 APERTURA DELL'ATTO**

#### **Figura 2: Struttura tematica basilare dell'apertura dell'atto (scritture private in senso lato e in senso stretto)**

Presentazione del negozio in questione (tema)

↓

Specificazione delle parti che caratterizzano il negozio in questione e (ev.) conferma del loro aver stipulato il negozio

Anche l'apertura del contratto si sviluppa in due fasi ed è focalizzata sul "cosa" e il "chi", ovvero su che negozio e quali parti siano coinvolti nell'atto in questione. Il "come", invece, è specificato nel corpo del contratto. L'eventuale conferma dell'avvenuta stipula, invece, è presente qualora vi sia la costruzione participiale poco sopra menzionata.

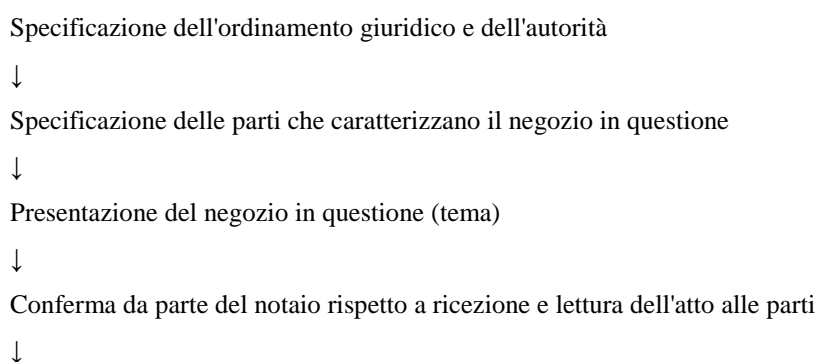
Questa funzione dell'apertura di conferma e statuizione del negozio realizzato può forse giustificare l'uso di un tempo al passato, riscontrato anche negli atti tedeschi. Ciononostante, come affermato anche per questi ultimi, la forza performativa non si ritrova così ad essere limitata al corpo del contratto. L'apertura dell'atto, infatti, ha anch'essa forza performativa, la quale si esprime nell'essere un prerequisito pragmatico per quanto sarà realizzato nel corpo del contratto. Questa forza, però, trova espressione in alcuni contratti del corpus austriaco tramite un'apertura presentante solo l'intitolazione e l'indicazione delle parti, quasi che si fosse lasciato solo il contenuto proposizionale di una dichiarazione implicita della persona che redige l'atto. Tale dichiarazione consisterebbe nel confermare che con l'atto che seguirà è realizzato un determinato negozio nel quale sono coinvolte determinate parti.

In alternativa, in altri contratti del corpus, l'espressione di tale forza di prerequisito dell'apertura può trovare una realizzazione testuale, racchiudendo l'indicazione delle generalità delle parti nella frase participiale sopra menzionata. Anche in tal caso, si potrebbe supporre che a fondamento di tale apertura vi sia una dichiarazione implicita.

La struttura tematica dell'apertura può essere indizio delle funzioni in essa realizzate, vale a dire quella dichiarativa e informativa. La statuizione e la conferma del negozio realizzato rappresentano, infatti, l'elemento dichiarativo con forza di conferma, mentre l'indicazione delle generalità delle parti costituisce l'elemento informativo.

La struttura tematica dell'apertura del Notariatsakt, invece, si sviluppa in più fasi e unisce in sé quasi tutte quelle che fanno parte della struttura tematica del protocollo e della chiusa dei contratti italiani, nonché, in parte, dello Schlussvermerk degli atti tedeschi.

### **Figura 3: Struttura tematica basilare dell'apertura dell'atto (Notariatsakt)**



Conferma delle parti rispetto a tale atto e indicazione della loro sottoscrizione

↓

Indicazione di aspetti formali dell'atto (ora e luogo di sottoscrizione)

L'apertura del Notariatsakt si sviluppa delineando innanzitutto l'ordinamento giuridico e l'autorità di riferimento per l'attuazione dell'atto. Ciò avviene grazie all'intestazione "Notariatsakt" e alle indicazioni sul notaio e la sede del suo studio.

Segue la precisazione delle parti coinvolte nel negozio e subito dopo quella del negozio in questione, grazie all'intitolazione.

Dal parametro più generale, ovvero l'autorità in senso lato, si passa a quello più specifico, vale a dire le parti e il negozio.

Dopo queste prime tre fasi, vi sono quelle che in altri atti sotto forma di Notariatsakt potrebbero essere poste alla fine, similmente alla chiusa o allo Schlussvermerk dei contratti italiani e tedeschi. Si tratta, infatti, di atti di conferma e suggellazione definitiva del negozio.

In primo luogo, perciò, il notaio conferma di aver ricevuto l'atto e di averlo letto alle parti. In secondo luogo, sono indicati gli atti di approvazione e sottoscrizione delle parti, nonché la sottoscrizione del notaio. Infine, sono precisati dei dati che possono essere fissati solo una volta che il negozio si è concluso, vale a dire il luogo e la data di stipula.

Anche in questo caso, la prima fase contiene indicazioni riguardanti l'autorità in questione, per poi passare ad altre relative alle parti e, per ultimo, suggellare definitivamente il negozio. L'apertura del Notariatsakt, perciò, appare strutturata in due sequenze nella quale si susseguono tre macro-indicazioni che potrebbero essere intitolate con "autorità", "parti" e "negozio". In tal modo, prima sono presentate le persone coinvolte, vale a dire il "chi", e poi il negozio in questione, vale a dire il "cosa".

La struttura tematica del Notariatsakt, inoltre, è anch'essa indizio delle funzioni realizzate, ovvero dichiarativa e informativa. Gli atti di conferma e, in generale la base fondamentale di ogni parte del contratto, rappresentano la funzione dichiarativa, indicazioni quali quelle sulle parti o la data e il luogo della stipula, quella informativa.

Per ultimo, appare opportuno sottolineare che nell'apertura del Notariatsakt del corpus sono presenti delle indicazioni specifiche per il negozio in questione e riportate nel capitolo 5.7, come ad esempio quella relativa alla verifica della conformità della scrittura privata o dell'avvenuta traduzione dell'atto. Per la struttura tematica qui esposta, al contrario, si sono estrapolate le indicazioni basilari che, in quanto tali, potrebbero riguardare anche altri atti equivalenti.

## 5.9.2 CORPO DEL CONTRATTO

La parte più variabile coincide con il corpo del contratto, poiché ogni negozio può comprendere un insieme diverso di elementi da regolare ed inoltre l'ordine delle relative clausole può essere leggermente diverso da un atto all'altro.

Ciononostante, grazie alla struttura tematica qui elaborata è possibile delineare delle costanti nella strutturazione dei contenuti di questa parte del contratto.

Si adoterà per quest'ultima l'approccio applicato per i contratti del corpus italiano e tedesco. Inizialmente, perciò, sarà esposta la macrostruttura tematica del corpo del contratto secondo le disposizioni basilari in esso regolate. Successivamente, la struttura tematica sarà delineata secondo la struttura binaria e specificativa che caratterizza il corpo del contratto, ovvero esaminando in che modo si alternino le dichiarazioni di volontà e quelle da rendere per legge.

### Figura 4: Struttura tematica basilare del corpo del contratto

Indicazione elementi essenziali del negozio

↓

Indicazione elementi più tecnici e formali del negozio

↓

Data e luogo della stipula

Come gli atti del corpus italiano e tedesco, il corpo degli atti austriaci si articola in due fasi principali. Nella prima sono contenute le clausole riferite agli elementi essenziali del negozio, quali l'indicazione del bene compravenduto e del suo prezzo. Nella seconda, invece, rientrano le clausole relative a tutti gli altri elementi che devono essere regolati per concludere felicemente la compravendita e che rientrano piuttosto nell'ambito tecnico-giuridico, quali ad esempio le indicazioni relative alle leggi sul trasferimento di beni immobili.

Come già visto, poi, il corpo dei contratti austriaci, essendo la vera e propria fine dell'atto, contiene anche l'indicazione del luogo e della data di stipula, che rappresenta la terza e ultima fase della struttura tematica basilare.

Le funzioni realizzate in questa parte del contratto non sono, però, deducibili da quest'ultima. Le prime due fasi, infatti, contengono più clausole che possono rientrare in diverse e molteplici funzioni.

Esse sono evincibili in parte grazie alla prossima struttura tematica che fa emergere, tuttavia, soprattutto l'interazione tra funzione obbligatoria e dichiarativa che è alla base del contratto di compravendita immobiliare. L'alternanza tra dichiarazioni di volontà e dichiarazioni da rendere per legge, delinea infatti quella tra un impegno attivo assunto dalle parti e le disposizioni di

legge che permettono di regolamentarlo. Le funzioni informativa e appellativa che integrano questa base dichiarativo-obbligatoria, invece, sono evincibili solamente grazie allo schema funzionale.

**Tabella 1: Strutture tematiche basilari del corpo dei contratti del corpus (scritture private in senso lato, Notariatsakt)**

<b>Contratti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>L</b>
Segmenti della struttura tematica	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV
	DV+ DL	DV+ DL	DV+ DL	DL	DL	DL	DV+ DL	DV+ DL	DV+ DL	DL
	DV	DV	DV	DV	DV+ DL	DV+ DL	DV	DL	DV	DV+ DL
	DL	DV+ DL	DL	DV+ DL	DV	DV		DV		DV
	DV+ DL	DL	DV+ DL	DV				DV+ DL		DV+ DL
		DV		DL				DV		DV

**Tabella 2: Strutture tematiche basilari del corpo dei contratti del corpus (scritture private in senso stretto)**

<b>Contratti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>
Segmenti della struttura tematica	DV	DV	DV	DV	DV
	DV+DL	DV+DL	DL	DV+DL	DV+DL
	DV	DV	DV+DL	DV	DV
		DL	DV	DL	DL
		DV+DL		DV	DV+DL
		DV			DV
	DV+DL			DL	

**Tabella 3: Strutture tematiche basilari del corpo dei modelli del corpus**

<b>Modelli</b>	<b>1 (WEG)</b>	<b>2 (VS)</b>	<b>3 (IE)</b>
Segmenti della struttura tematica	DV	DV	DV
	DL	DV+DL	DV+DL
	DV	DV	DL
	DV+DL	DV+DL	DV+DL
	DV		DV
	DV+DL		

Le strutture tematiche qui esposte confermano la grande variabilità dell'ordine dei sotto-segmenti che compongono il dispositivo dei contratti del corpus. Questa variabilità sembra ancora più marcata rispetto a quella riscontrata nei contratti italiani e tedeschi. Nonostante ciò, come questi ultimi, il primo segmento del corpo degli atti austriaci rientra nelle dichiarazioni di volontà. In esso rientrano un buon numero di clausole, tra cui quelle sull'oggetto, sul prezzo, sull'accordo di vendita, sulle garanzie, sui termini di consegna e sul passaggio degli utili ed oneri connessi all'immobile. Dopo questo primo blocco consistente, trovano posto le diverse

disposizioni contrattuali, in un ordine che varia molto di atto in atto, ad eccezione del secondo segmento.

Dalle strutture tematiche qui elaborate, si può infatti osservare che nella maggior parte di essi si tratta di un segmento misto. In questi segmenti segnalati con "DV+DL", sono presenti sia disposizioni per le quali è necessario un impegno attivo della parte ad adempiere ad una determinata azione o a concordare determinati parametri, sia delle disposizioni dettate dalla legge che sarebbero necessarie e produrrebbero i loro effetti al di là della volontà delle parti. Rispetto agli atti italiani e tedeschi, questi segmenti misti sono più numerosi. Tra di essi rientrano, ad esempio, la clausola sulle spese o quella sugli eredi. Diversamente dagli atti italiani e tedeschi, dove una disposizione sulla regolamentazione delle spese dell'atto è presente nei rispettivi codici civili (rispettivamente art. 1475 c.c. e § 448, Abs. 2 BGB), e quindi si produrrebbe da sé anche senza l'intervento delle parti, nell'ordinamento austriaco questo aspetto è da concordare tra le parti contraenti. Per tale ragione, questa disposizione, che deve trovare una regolamentazione all'interno del contratto anche al di là della volontà delle parti, è poi dettata, nel contenuto, da un accordo tra queste ultime rispetto a chi debba assumere quali spese, seppur di regola sia l'acquirente ad assumere determinate spese dell'atto (cfr. Moser 2016: 105-106). Lo stesso vale per la clausola sugli eredi, denominata per lo più "Rechtsnachfolge". Questo aspetto potrebbe prodursi da sé in virtù delle leggi vigenti relative all'eredità, tuttavia si sceglie di inserirlo esplicitamente nel contratto, così da assicurare il passaggio agli eredi dei diritti fondati con il contratto. In questo caso, la clausola è stata fatta rientrare tra quelle miste, perché le parti hanno un ruolo attivo nell'approvare e volere l'espressa regolamentazione di questo aspetto che, in caso contrario, potrebbe prodursi per legge in maniere differenti e non conformi alla loro volontà.

Un'altra possibilità è una clausola che, pur rientrando nelle mere dichiarazioni da rendere per legge, contiene degli enunciati che prevedono la partecipazione attiva di una delle parti. Un esempio a tal proposito è riportato di seguito. Si tratta della clausola sulle leggi che regolamentano il trasferimento di beni immobili, che contiene delle indicazioni da inserire per legge e i cui effetti sono dettati da quest'ultima e non dalla volontà delle parti. Nella clausola esposta nella figura 5, tuttavia, l'enunciato sottolineato rappresenta un'aggiunta con la quale la parte è chiamata espressamente ad impegnarsi ad un determinato comportamento.

**Figura 5: Esempio di clausola rientrante tra i segmenti misti "DV+DL" (sottolineature dell'autrice)**

### **§ 6 Grundverkehrsbestimmungen**

Die Käufer erklären an Eides statt, die deutsche Staatsbürgerschaft zu besitzen. Sie berufen sich zur Gleichbehandlung mit österreichischen Staatsbürgern auf die Niederlassungsfreiheit gemäß Art. 43 EG-Vertrag. Die Vertragsparteien erklären, dass der Erwerb des Eigentums am Kaufgegenstand gemäß § 14 Tiroler Grundverkehrsgesetz vom Verbot des Erwerbes von Freizeitwohnsitzen ausgenommen ist, da die Liegenschaften als genehmigter Freizeitwohnsitz gemäß § 16 Abs. 5 Tiroler Raumordnungsgesetz in das Verzeichnis der Freizeitwohnsitze eingetragen ist. Die Verkäuferin wird dem Vertragsverfasser alle erforderlichen Urkunden und Erklärungen zur Verfügung stellen, die zur Durchführung des grundverkehrsrechtlichen Anzeigeverfahrens erforderlich sind.

Ciò non toglie che, come per gli atti tedeschi e, in minor misura per quelli italiani, talvolta le clausole si collochino a metà via tra i due tipi di dichiarazione. Si pensi, ad esempio, alla clausola sul prezzo che contiene anche dichiarazioni da rendere per legge, come quelle relative al suo pagamento. Tuttavia, anche le modalità di pagamento e le conferme a ciò relative rientrano in parametri che le parti hanno concordato e messo in atto, secondo la loro volontà, e non fattori che si produrrebbero da sé per legge. Lo stesso vale per le clausole sulle garanzie o il passaggio del possesso che pur essendo degli aspetti da regolare per legge, comportano un accordo delle parti in merito alla modalità con la quale saranno attuati.

Dove, perciò, gli aspetti da regolare sono dettati dalla volontà e l'accordo delle parti, oppure richiedono la loro approvazione in merito all'osservanza di un qualche adempimento, le relative clausole sono state fatte rientrare nelle dichiarazioni di volontà.

Tra le mere dichiarazioni di legge, invece, che si riscontrano in misura molto minore negli atti austriaci rispetto a quelli italiani e tedeschi, rientrano quelle relative alle leggi sul trasferimento di beni immobili, i "Grundverkehrsgesetze", e ad eventuali permessi ai quali è connessa la felice esecuzione del negozio. Un esempio di queste ultime è il seguente:

**Figura 6: Esempio di clausola rientrante tra le dichiarazioni da rendere per legge**

### **Aufschiebende Bedingung**

Die Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages ist aufschiebend bedingt durch das Vorliegen der entsprechenden rechtskräftigen Bestätigung der Tiroler Grundverkehrsbehörde gemäß § 25 Grundverkehrsgesetz beim Vertragsverfasser.

Rispetto ai contratti italiani e tedeschi, dunque, dalle strutture tematiche elaborate per i contratti austriaci emerge soprattutto come in questi ultimi sia meno netta, a livello della suddivisione dei contenuti, la distinzione tra i due tipi di dichiarazione, con la conseguente abbondanza di



segmenti misti. Ancor più nettamente rispetto agli altri due corpora, emerge la correlazione tra le dichiarazioni di volontà e quelle da rendere per legge, che è alla base della capacità del contratto di mettere in atto costellazioni dal carattere obbligativo. Oltre a ciò, dalle strutture tematiche degli atti austriaci spicca l'elemento della volontà, poiché quasi ogni segmento della struttura tematica contiene questo tipo di dichiarazioni, e ciò rispecchia la natura del contratto che è espressione e realizzazione di un atto di volontà di due o più parti. Quattro esemplari del corpus, oltre a ciò, non contengono alcun segmento di mere dichiarazioni di legge, ma solamente segmenti misti o relativi alle dichiarazioni di volontà (contratti G e I del blocco delle scritture private in senso lato, A tra le scritture private e modello 2).

Un ultimo aspetto che rispecchia una costante, seppur minimale, è la costruzione di tre contratti del corpus (contratti E e F del blocco delle scritture private in senso lato e C tra le scritture private in senso stretto) con quattro segmenti ugualmente strutturati, e che sono tra i pochi ad avere un segmento su mere dichiarazioni da rendere per legge al secondo posto.

Per concludere, nonostante una strutturazione uguale nella prima parte del corpo, poiché contenente le dichiarazioni di volontà che rispecchiano gli elementi essenziali del negozio - che, in molti contratti del corpus, sono seguite da segmenti misti che contengono sia elementi delle dichiarazioni di volontà che di quelle da rendere per legge - il resto del corpo presenta una variabilità alta nella strutturazione dei contenuti, maggiore anche di quella riscontrata nel corpus italiano e tedesco.

Forse, la maggiore sinteticità riscontrata negli atti austriaci e questa prevalenza dell'elemento volontaristico sono dovute al fatto che essi sono redatti soprattutto sotto forma di scrittura privata. Gli stessi modelli da formulario potrebbero rappresentare la base per una tale scrittura e presentano infatti queste caratteristiche. Per tale ragione, da una scrittura privata ci si aspetterebbe forse un minor grado di tecnicità e, con ciò, un minor numero di segmenti prettamente legati alle dichiarazioni da rendere per legge, e più disposizioni rispecchianti degli accordi o impegni presi dai contraenti. In quest'ottica, perciò, gli atti del corpus austriaco sembrerebbero ben rispecchiare questo approccio e ciò vale anche per l'esemplare di Notariatsakt, perché il suo corpo è quello della scrittura privata alla quale si intende conferire valore notarile.

### **5.9.3 BEGLAUBIGUNGSVERMERK**

Come affermato all'inizio di questo capitolo, il Beglaubigungsvermerk è da considerare un atto a sé apposto al contratto di compravendita, affinché quest'ultima possa essere trascritta a livello tavolare. Per completezza, tuttavia, si è deciso di esporre anche per questa parte la struttura tematica, dato che essa caratterizza tutte le scritture private del corpus.

### **Figura 7: Struttura tematica basilare dell'apertura del Beglaubigungsvermerk**

Conferma circa l'autenticità delle firme

↓

Specificazione delle parti in questione

↓

Indicazione di aspetti formali dell'atto (ora e luogo di sottoscrizione)

L'autentica di firme è molto concisa e consiste principalmente in un atto dichiarativo con forza di conferma e dell'integrazione dello stesso tramite le generalità delle parti sottoscrittenti e della data e del luogo di emissione. Il fatto che si tratti di un atto di autentica è segnalato nella prima frase, con la quale il notaio dichiara esplicitamente di autenticare le sottoscrizioni delle parti indicate. L'autorità del notaio, però, è presentata esplicitamente solo alla fine del Beglaubigungsvermerk grazie alla sua sottoscrizione e al suo sigillo.

Nel Beglaubigungsvermerk, dunque, sono posti in rilievo soprattutto l'atto realizzato e le coordinate che lo caratterizzano, come emerge dalla struttura tematica.

Quest'ultima, infine, riflette le funzioni basilari che in questa parte si realizzano, vale a dire quella dichiarativa, con l'atto esplicito di conferma del notaio (e, in generale, inerente all'atto in forma notarile) e informativa, con l'indicazione delle parti e delle coordinate spazio-temporali. Le domande alle quali risponde il Beglaubigungsvermerk sono, dunque, "cosa" e "chi", poiché il "come" consiste nell'atto stesso di autentica.

#### **5.9.4 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

Osservando le figure 2 e 4, si può notare la logica sequenzialità che caratterizza la strutturazione tematica dei contratti del corpus austriaco, come d'altronde accade anche per quelli del corpus italiano e tedesco. Tale sequenza è altresì specificativa, poiché partendo dalle coordinate basilari rappresentabili con le domande "chi" e "cosa", ossia dalle parti e dal negozio in questione, si arriva a definire quest'ultimo e a suggellarlo con le indicazioni spazio-temporali e le sottoscrizioni. La chiusa o lo Schlussvermerk presente negli atti pubblici italiani e tedeschi mancano, per tale ragione, nelle scritture private di entrambi i tipi del corpus austriaco. Anche la posizione o la presenza delle coordinate spazio-temporali possono, inoltre, cambiare, in base al tipo di atto e all'ordinamento in questione. Nelle scritture private italiane, ad esempio, esse sono assenti, mentre negli atti pubblici italiani e tedeschi trovano posto nella parte di apertura dell'atto.

In tutti e tre i Paesi, infine, a partire da una base essenzialmente dichiarativo-informativa i contenuti del negozio sono via via specificati nel corpo del contratto grazie all'alternanza dei due tipi di dichiarazione chiave ed infine suggellati tramite le sottoscrizioni.

Ora che la macrostruttura di tutti e tre i corpora è stata analizzata da un punto di vista giuridico, funzionale e tematico, si metteranno a confronto alcuni risultati di questa analisi. Nel fare ciò, saranno osservate sempre in un'ottica contrastiva quattro categorie di realizzazioni verbali che caratterizzano il contratto di compravendita immobiliare. Esse rispecchiano la modalità con cui le quattro funzioni che si producono in questo genere testuale sono realizzate a livello microstrutturale. Così facendo, il confronto si estenderà anche a quest'ultimo piano, seppure in maniera più ridotta. Essendo i verbi la forma prototipica di realizzazione della performatività (cfr. Ondelli 2012: 45, nota 24), tuttavia, è apparso opportuno evidenziare perlomeno rispetto a determinate funzioni giuridiche, particolarmente centrali per il contratto di compravendita immobiliare, come ciò si concretizzi nei contratti dei tre ordinamenti qui in esame.



## **6. CONFRONTO DEI RISULTATI PRINCIPALI**

### **6.1 INTRODUZIONE**

La presente analisi del genere testuale del contratto di compravendita immobiliare parte dal presupposto che esso rappresenti l'attuazione di precise costellazioni giuridiche che gli sono attribuite in un determinato contesto. Si tratta, perciò, di un atto linguistico organizzato secondo specifiche forme macro- e microstrutturali, la cui funzione si realizza nel momento della sua enunciazione, ovvero della sua stipula. Tale funzione e gli effetti ad essa connessi sono convenzionalmente stabiliti nel contesto sociale, storico e giuridico nel quale si inserisce l'atto, così come la sua forma di realizzazione testuale. Le analisi qui condotte hanno perseguito il fine di delineare alcune caratteristiche di quest'ultima che si ritengono essere, perlomeno al momento, i principi strutturali ritenuti più adatti nei tre ordinamenti qui in esame per attuare questo negozio.

Il contratto di compravendita immobiliare, inoltre, si caratterizza per una pluralità di emittenti e destinatari primari. A tal proposito, si è assunta per il presente studio la distinzione di Kurzon (1986: 29), in base alla quale le parti sarebbero gli autori e destinatari "ufficiali" dell'atto, i giuristi che lo redigono, gli autori e destinatari "effettivi", ed eventuali altri operatori, ad esempio un traduttore o i funzionari di una banca, i destinatari "potenziali". Rispetto ai destinatari "effettivi", poi, è stata fatta un'ulteriore suddivisione in due categorie. Da un lato ci sarebbero i destinatari "effettivi e attuativi", corrispondenti agli operatori del diritto (ad esempio notai e avvocati) che si occupano di far concludere felicemente l'atto e conferirgli efficacia giuridica. Dall'altro i destinatari "effettivi ma non attuativi", vale a dire gli operatori di uffici pubblici, quali il Catasto, il Grundbuch o determinate Agenzie fiscali, che si occupano di registrare l'atto, per diversi fini, una volta che è stato prodotto (cfr. capitolo 3).

In linea con ciò, si può far riferimento a Trosborg (1994: 314), che distingue l'impostazione di tre diversi piani del contratto, ovvero la forma, il contenuto e la funzione. La forma del contratto sarebbe determinata soprattutto dalle norme giuridiche a suo fondamento e, di conseguenza, sembrerebbe piuttosto rivolta al pubblico degli operatori del diritto (notai, avvocati, eventualmente giudici ecc.). Il contenuto, invece, sarebbe orientato soprattutto alle parti, perché inerente al negozio che vogliono concludere. La funzione del contratto, infine, sarebbe legata e rivolta ad entrambi i gruppi, poiché i giuristi hanno interesse a regolare la volontà delle parti in linea con la legge e queste ultime a concludere felicemente un dato negozio.

Questo rispecchia in parte anche quanto si è potuto osservare nelle analisi qui svolte. Si è visto, infatti, che la forma di realizzazione macro- e microstrutturale del contratto di compravendita immobiliare è determinata dalle norme giuridiche a suo fondamento, nonché dalla prassi redazionale dei notai o avvocati che redigono tale atto. Rispetto al contenuto delle singole clausole, invece, si è constatato che esso non è solamente legato ai contenuti dettati dalla volontà delle parti, ma altresì alle norme che regolano questo tipo di negozio, secondo le quali l'atto deve essere provvisto di determinati dati e dichiarazioni. Sia il contenuto, che la funzione di questo genere testuale, dunque, sono legati e rivolti tanto ai giuristi che rogano l'atto, quanto alle parti contraenti.

Sulla base di queste premesse, si sono approfondite nel presente studio le coordinate che caratterizzano il contratto di compravendita immobiliare negli ordinamenti in esame, quali la funzione, l'emittente e i destinatari, e riportate in maniera schematica nelle tabelle 1 e 1.1 del capitolo 3. Tra queste rientrano anche le basi normative a suo fondamento, nonché le convenzioni testuali vigenti per la realizzazione delle sue funzioni tanto da un punto di vista giuridico che linguistico-testuale. Dalle coordinate extratestuali, dunque, l'analisi è stata via via rivolta a quelle linguistico-testuali. Dal ruolo pragmatico del contratto di compravendita immobiliare da un punto di vista giuridico, cioè, si è passati al suo ruolo pragmatico da un punto di vista linguistico-testuale. L'interpretazione di tale ruolo pragmatico, tuttavia, non può essere fatta senza la conoscenza del contesto di enunciazione dell'atto e, per tale ragione, l'analisi è partita da quest'ultimo per poi arrivare al testo stesso<sup>179</sup>. Prima di conoscere, infatti, le convenzioni create in un dato contesto per la realizzazione di un determinato atto, per le quali si rinvia alla regola costitutiva di Searle (2009: 62-65), secondo cui "X conta per Y nel contesto Ct", è opportuno definire il contesto stesso e le norme in esso vigenti per realizzarlo felicemente.

## **6.2 MACROSTRUTTURA GIURIDICA: PUNTI PRINCIPALI**

Nei capitoli sulla macrostruttura giuridica si sono definite le norme principali che determinano tanto il contenuto che la macro- e microstruttura del contratto di compravendita immobiliare. Tra queste si possono annoverare oltre ai rispettivi codici civili (cfr. parte iniziale cap. 5.7), ovvero il Codice Civile italiano, il Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) tedesco e l>Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch (ABGB) austriaco, eventuali norme che, in base all'ordinamento specifico, possono essere applicate alla compravendita di immobili, come ad esempio quelle

---

<sup>179</sup> Cfr. Van Dijk (1977: 130-155), il quale afferma che la macrostruttura è innanzitutto una rappresentazione semantica, alla quale, però, è possibile dare un'interpretazione pragmatica solo considerando il contesto di produzione del testo.

relative al condominio, alle procure che possono essere conferite al notaio, alle modalità di pagamento ecc.

Accanto ad esse si collocano poi le norme relative alla professione di notaio e che regolano altresì la redazione di atti notarili. Nel corso delle analisi, si è potuto constatare il ricorso a modelli risalenti alla prassi redazionale notarile nell'ambito della compravendita immobiliare anche nel caso di scritture private. In conseguenza di ciò, dunque, le norme redazionali alle quali sono legati i notai nello svolgimento della loro professione si ripercuotono sull'atto di compravendita anche se esso è stipulato in forma di scrittura privata.

Nello specifico, tali norme sono la legge 16 febbraio 1913 n. 89, abbreviata "Legge notarile", per l'Italia, il Beurkundungsgesetz, abbreviato "BeurkG", e il Dienstordnung für Notarinnen und Notare, abbreviato "DONot", per la Germania, il Notariatsordnung, abbreviato "NO", il Grundbuchsgesetz, abbreviato "GBG", e il Notariatsaktgesetz, abbreviato "NotaktsG", per l'Austria.

Due particolarità principali che emergono da queste norme e che differenziano i tre ordinamenti qui in esame riguardano, in primo luogo, la forma con la quale può e deve essere stipulata una compravendita e, in secondo luogo, la modalità di acquisto della proprietà di beni immobili.

Per quanto riguarda la prima, nell'ordinamento giuridico italiano vige la forma scritta per la compravendita immobiliare, che può essere stipulata sia per atto pubblico, che per scrittura privata (art. 1350 c.c.). Nell'ordinamento giuridico tedesco vige per la compravendita immobiliare tanto la forma scritta che la necessità di concludere questo negozio per mezzo di un atto pubblico (§ 311b BGB). Nell'ordinamento giuridico austriaco vige, invece, il principio della libertà della forma, per cui il contratto di compravendita immobiliare potrebbe, teoricamente, essere stipulato sia in forma scritta che orale (§ 883 ABGB). Al fine di rendere pubbliche le vicende connesse all'immobile, tuttavia, è necessaria la trascrizione del passaggio di proprietà nel Grundbuch, la quale a sua volta è indispensabile per il trasferimento della proprietà di beni immobili. Tale trascrizione è possibile solo sulla base di un atto pubblico o di una scrittura privata autenticata (§ 31 GBG Abs. 1) e, per tale ragione, i contratti di compravendita immobiliare austriaci presentano in genere una di queste due forme.

In tutti e tre gli ordinamenti, quindi, il contratto di compravendita viene per legge (in Italia e Germania) o di norma (in Austria) redatto in forma scritta. La scrittura privata per questo tipo di negozio è una possibilità prevista solo in Italia e Austria, seppur in quest'ultimo Paese il suo ricorso sia più frequente. In Austria, infatti, per la compravendita immobiliare si ricorre quasi di norma alla scrittura privata che poi sarà autenticata, anziché al "Notariatsakt" (cfr. Grötsch

2004: 846). Come si è visto nel capitolo 5.7, inoltre, i redattori delle scritture private austriache possono essere gli stessi notai o degli avvocati.

I tre ordinamenti, poi, si differenziano anche rispetto all'acquisto della proprietà di beni immobili. In Italia a tale scopo è necessario l'accordo delle parti validamente espresso tramite, ad esempio, il contratto. L'accordo, perciò, ha effetto traslativo-costitutivo rispetto al passaggio della proprietà del bene immobile. Ai fini della pubblicità immobiliare, tuttavia, che permette di tutelare il diritto di proprietà sul bene rispetto a terzi, è necessaria la registrazione dell'atto di compravendita nei registri immobiliari dell'Ufficio di Pubblicità Immobiliare. Per le scritture private, ciò è possibile se esse sono provviste dell'autentica di firme.

In Germania, l'effetto traslativo-costitutivo si produce con la trascrizione del passaggio di proprietà nel Grundbuch. Il contratto, invece, produce solamente effetti obbligatori, rispetto alle obbligazioni delle parti venditrice e acquirente di, rispettivamente, consegnare il bene e pagarne il prezzo. Questo avviene per effetto del principio di separazione e astrazione, ovvero il "Trennungs- und Abstraktionsprinzip", per il quale il negozio obbligatorio e causale, ossia il "Verpflichtungsgeschäft", si produce con il contratto, mentre il negozio dispositivo o reale, ossia il "Verfügungsgeschäft", con l'accordo delle parti in merito al passaggio della proprietà del bene immobile, la cosiddetta "Auflassung", e la relativa trascrizione nel Grundbuch (cfr. cap. 5.4).

In Austria, infine, l'acquisto e il passaggio della proprietà del bene immobile sono possibili sulla base di due requisiti. Il primo è la presenza di un titolo, quale il contratto, dal quale emerge una causa giuridicamente valida per il negozio, ad esempio la compravendita. Il secondo è la trascrizione del passaggio di proprietà nel Grundbuch, ovvero l'intavolazione. Il contratto a effetti reali e quello a effetti obbligatori non sono, però, indipendenti l'uno dall'altro come nel diritto tedesco, poiché il passaggio e l'acquisto della proprietà ("Verfügungsgeschäft") devono essere fondati su (e quindi sono condizionati dalla presenza di) una causa riconosciuta dalla legge e validamente attuata tramite un negozio a effetti obbligatori ("Verpflichtungsgeschäft") (cfr. Moser 2016: 4-5).

Per quanto riguarda il piano della macrostruttura, esso è influenzato tanto dalle succitate norme che regolano il contratto e la sua redazione, quanto dalla prassi redazionale stabilitasi in un determinato contesto. Anche su questo aspetto si delineano alcune differenze nei contratti degli ordinamenti di Austria, Germania e Italia.



Gli atti italiani in forma pubblica e quelli tedeschi sono strutturati in tre parti<sup>180</sup>, due delle quali possono essere considerate fisse o stabili, poiché hanno una struttura linguistica e contenutistica che si ripete molto simile di atto in atto. Nello specifico, si tratta delle parti di apertura e chiusura dell'atto, denominate "protocollo" e "chiusa" nell'ordinamento giuridico italiano e "Urkundseingang" e "Schlussvermerk" in quello tedesco. La terza parte, invece, corrisponde al dispositivo o corpo del contratto, la quale, pur contenendo delle disposizioni basilari che accomunano tutti gli atti, si presenta più variabile sia rispetto all'ordine delle clausole o sottosegmenti che la compongono, sia al loro numero e tipo. Essendo questa parte legata al negozio in questione, infatti, in base ad esso varieranno anche il tipo e la quantità di disposizioni da regolare e delle conseguenti clausole.

Gli atti del corpus austriaco sono, ad eccezione di uno, redatti in forma di scrittura privata che, come si è visto, è anche quella più usuale in questo ordinamento per la compravendita immobiliare. Essa si compone di due parti, ovvero una breve apertura ed il corpo del contratto. Alla fine del corpo sono apposte l'indicazione del luogo e del giorno di stipula, nonché le sottoscrizioni dei contraenti. A differenza degli atti pubblici italiani o tedeschi, perciò, i contratti di compravendita immobiliare austriaci sono privi di una chiusura. Questa strutturazione, inoltre, si riscontra anche negli atti italiani redatti sotto forma di scrittura privata.

Tanto le scritture private austriache che quelle italiane, tuttavia, sono provviste di una terza parte che, in realtà, rappresenta un atto a sé apposto dal notaio al contratto di compravendita. Si tratta dell'autentica di firme, denominata "Beglaubigungsvermerk" nei contratti austriaci, che viene apposta dopo la conclusione del contratto ed ha lo scopo di attestare l'autenticità delle firme dei contraenti. Rispetto a questa parte, si è osservato che in Austria è più breve e schematica delle corrispondenti italiane. Oltre a ciò, mentre per l'autentica austriaca il notaio non è responsabile del contenuto dell'atto, per quelle italiane il notaio è tenuto ad accertarsi che l'atto sia conforme alla legge, all'ordine pubblico e al buon costume.

L'unico atto in forma pubblica, ovvero di "Notariatsakt", del corpus austriaco è composto anch'esso di due parti. Questo è dovuto al fatto che nella parte di apertura sono riunite le indicazioni che, in altri atti in questa forma, verrebbero suddivise tra l'apertura e la chiusura (rispetto a questo atto particolare cfr. relative parti al cap. 5.7). Il Notariatsakt, dunque, presenterebbe come per gli atti pubblici italiani e tedeschi una strutturazione in tre parti, tuttavia, è una forma inusuale per la compravendita immobiliare in Austria e, per tale ragione, di riferimento per essa si rivela la struttura delineata per le scritture private.

---

<sup>180</sup> Si rinvia a tal proposito a Wiesmann (2018: 135) rispetto alle comunanze tra atti notarili italiani e tedeschi a livello della loro struttura generale, dovute alla presenza di radici storiche comuni.

A livello dei contenuti veicolati dalla macrostruttura, vi sono alcuni aspetti che accomunano i tre ordinamenti. Nella parte di apertura dei contratti, ad esempio, sono sempre presenti un'intitolazione, indicante il negozio che si sta attuando, e l'indicazione delle generalità delle parti, vale a dire il "chi" e il "cosa" della situazione comunicativa.

All'inizio del corpo del contratto, poi, sono definiti l'oggetto, la causa e il prezzo del negozio, ovvero le coordinate basilari del "cosa". Il "come" è specificato in seguito grazie, tra le altre, a delle indicazioni sulle garanzie e il passaggio del possesso del bene immobile. L'atto, infine, è provvisto delle coordinate spazio-temporali che delimitano il momento della sua enunciazione e, con ciò, della sua attuazione, ovvero la data e il luogo di stipula. A suggellarlo, inoltre, concorre sempre la sottoscrizione delle parti.

I contratti di tutti e tre i corpora, dunque, sono accomunati dal fatto di presentare le coordinate fondamentali del negozio, rispetto alla sua natura, i suoi contenuti, le parti coinvolte e il momento in cui si è prodotto, anche se tali informazioni, ad esempio le indicazioni spazio-temporali o alcune clausole, possono trovar posto in punti diversi della loro macrostruttura.

Altra differenza tra i contratti dei tre corpora è inoltre la presenza di clausole relative a disposizioni vigenti solo in uno degli ordinamenti da cui conseguono, per tale ragione, delle clausole nella macrostruttura non riscontrabili negli altri ordinamenti, nonché una diversa distribuzione funzionale e tematica, come ad esempio le clausole sulla partecipazione del venditore al finanziamento del prezzo nei contratti tedeschi.

### **MACROSTRUTTURA GIURIDICA DELLE SINGOLE PARTI DEL CONTRATTO**

Le parti di apertura degli atti dei tre corpora, oltre che per delle indicazioni paratestuali o contenutistiche, quali l'intitolazione o le generalità delle parti, si accomunano per la presenza di dati ai quali l'ordinamento assegna valore di requisito per la validità dell'atto. Tali dati, cioè, sono indispensabili per la felice attuazione del contratto di compravendita immobiliare, ma non rappresentano gli effetti giuridici che ad esso si associano convenzionalmente negli ordinamenti qui in esame. Si tratta di quelle che, utilizzando la terminologia di Zuanelli (2000: 88), si sono definite le precondizioni pragmatiche del contratto, ma non gli effetti giuridici che da esso scaturiscono. Si tratta, ad esempio, dell'indicazione del notaio, delle parti, del luogo di stipula e della modalità con la quale il notaio si è accertato dell'identità delle parti, negli atti pubblici di tutti e tre gli ordinamenti. La natura di questi dati fa sì che essi assolvano soprattutto ad una funzione integrativa di tipo informativo rispetto alle funzioni primarie del contratto di compravendita immobiliare. Questi dati, cioè, integrano e completano la base dichiarativo-obbligatoria di questo atto. Essi, inoltre, rientrano tra le dichiarazioni di scienza, i cui effetti sono

fissati dall'ordinamento e si producono al di là dell'intenzione di chi li emette (Torrente 2009: 152).

È questo il motivo per cui la mancanza di performatività da un punto di vista linguistico, riscontrata in particolare nelle parti di apertura dei contratti austriaci e tedeschi, non inficia la loro valenza di prerequisito pragmatico dal punto di vista giuridico.

Sebbene, nelle parti di analisi dei contratti austriaci e tedeschi, si sia osservato che l'utilizzo di tempi verbali al passato sembri contrastare con la performatività insita nel genere testuale qui in esame, dunque, la funzione giuridica di questa parte del contratto si può comunque produrre, poiché a tal fine è necessario che essa sia provvista di determinate indicazioni. Certo è che la costruzione con l'ausilio di tempi verbali al passato crea una sorta di distacco con il resto del contratto e con la sua performatività da un punto di vista linguistico, rendendo la parte di apertura simile ad un'introduzione narrativa. Nel capitolo sul corpus tedesco, tuttavia, si è ipotizzato che l'utilizzo di tempi verbali al passato in apertura del contratto serva a confermare che determinate azioni sono state compiute da parte del notaio, come ad esempio l'accertamento dell'identità delle parti, e che determinati requisiti dello stesso sono stati fissati, come le generalità delle stesse. Questo, però, non troverebbe applicazione per l'utilizzo di una forma al passato per l'indicazione della presenza delle parti davanti al notaio, tramite, più precisamente, il verbo "erscheinen" al Präteritum<sup>181</sup>. Le parti, infatti, si trovano davanti al notaio al momento della stipula del contratto e per questo si può supporre che quest'ultimo e il momento che descrive la loro comparizione si collochino sulla stessa linea temporale.

Forse, perciò, tale forma discordante con la referenzialità al momento presente del contratto in generale, vale a dire quello della stipula, è dovuta ad un uso convenzionale che si è stabilito in Austria e Germania per attuare l'apertura, o meglio, i requisiti ad essa connessi.

Oltre a ciò, alle parti di apertura può essere sottintesa una dichiarazione dell'autorità che ha la facoltà di porre in essere l'atto, vale a dire il notaio per gli atti pubblici o le parti per le scritture private. Le parti di apertura risulterebbero, così, il contenuto proposizionale di una dichiarazione implicita, che potrebbe essere parafrasata con "Io notaio/Noi parti... dichiaro/dichiariamo che...". Tale atto dichiarativo, per l'autorità che lo emette, il contesto e le forme in cui ciò avviene, farebbe corrispondere il contenuto proposizionale alla realtà, instaurando così alcuni requisiti dell'atto, ovvero le sue precondizioni pragmatiche<sup>182</sup>.

---

<sup>181</sup> Per le scritture private del corpus austriaco, tale problema non si pone, poiché l'unica forma verbale al passato corrisponde al verbo "abschließen". Questo non vale, però, per l'apertura del Notariatsakt, ovvero l'atto in forma pubblica del corpus austriaco, dove si riscontra l'utilizzo di un tempo passato, corrispondente al "Perfekt", rispetto al verbo "erscheinen".

<sup>182</sup> Detto con le parole di Zuanelli (2000: 88-93) questa formula, ovvero questa dichiarazione implicita, richiamando atti pregressi, fonda le precondizioni per il valore di verità del macroatto ed è, perciò, la precondizione pragmatica di quest'ultimo.

Nei contratti italiani in forma pubblica, l'indicazione della comparizione avviene con l'utilizzo del predicato verbale "essere presente" all'indicativo presente. La referenzialità al momento della stipula del contratto, dunque, è mantenuta anche a livello del protocollo. Ciononostante, in due atti pubblici e un modello del corpus si rileva l'utilizzo del passato prossimo formato con il verbo "comparire", rispetto alla presenza delle parti davanti al notaio. Accanto a ciò, alcune scritture private presentano, al pari degli omonimi atti austriaci, il participio passato del verbo "stipulare", nell'espressione "stipulato tra", in apertura del contratto. Anche questi casi, perciò, si distinguono per un'apertura che appare una sorta di introduzione staccata temporalmente dal resto del contratto. Essi, tuttavia, sono dei modi per attuare le precondizioni pragmatiche dell'atto racchiuse nell'apertura e, con ciò, dei mezzi che, seppur mancanti di performatività da un punto di vista linguistico, sono ritenuti adatti, nel contesto dell'ordinamento italiano, ad attuare la loro performatività dal punto di vista giuridico<sup>183</sup>.

Per quanto riguarda il dispositivo o corpo del contratto, in tutti e tre gli ordinamenti esso si compone di clausole o sotto-segmenti relativi alle diverse disposizioni da regolare per la felice conclusione del negozio in questione. Tali clausole sono unite dal fatto di regolare diversi aspetti dello stesso negozio, esse mancano, però, di coesione. Ogni sotto-segmento, cioè, costituisce un'unità indipendente con un suo tema particolare e non coesa con quelle che la precedono o seguono. L'appartenenza allo stesso atto è richiamata talvolta grazie al rinvio al negozio in questione, che avviene nei contratti del corpus italiano tramite, soprattutto, l'aggettivo "presente", ovvero con "presente atto/contratto/vendita", nei contratti del corpus tedesco principalmente con l'aggettivo "dieser" seguito dalla parola "Vertrag", e, nei contratti del corpus austriaco, attraverso lo stesso aggettivo ma seguito tanto da "Vertrag" che da "Rechtsgeschäft" o "Kaufvertrag".

Oltre a ciò, all'interno dei sotto-segmenti si fa talvolta rinvio a clausole precedenti o successive, oppure ad elementi in esse regolati, ad esempio utilizzando gli aggettivi "suddetto" oppure "genannt" in combinazione con preposizioni o avverbi che ne indichino con più precisione il punto, ad esempio "vorgenannt" o "nachstehend genannt".

---

<sup>183</sup> Ciò, inoltre, è dovuto, probabilmente, altresì al fatto che la Legge notarile (art. 51) conferisce a questi dati lo status di requisiti dell'atto e che questo si ripercuote anche sulle scritture private, per le quali spesso si fa ricorso a modelli risalenti alla prassi notarile. Anche per esse, infatti, l'indicazione delle parti serve a definire chi abbia concluso il contratto, rappresentando così quello che si potrebbe definire un requisito implicito ai fini della sua completezza, poiché altrimenti, solo dalle sottoscrizioni, non si riuscirebbe necessariamente a capire tra chi si è instaurato l'accordo (cfr. art. 1325 c.c.).

Per quanto riguarda le clausole stesse, invece, esse si presentano al loro interno come delle porzioni di testo coese che formano talvolta dei periodi abbastanza lunghi, eventualmente suddivisi al loro interno grazie ad elenchi o sottosezioni.

Il loro ordine all'interno del dispositivo può variare molto da un contratto all'altro, ad eccezione delle clausole che in genere si collocano al suo inizio, vale a dire quelle sull'oggetto, il suo prezzo e la causa del negozio. Le clausole, poi, possono essere separate tra loro tramite dei titoli che rinviano sia al loro contenuto semantico, come ad esempio con i titoli "dichiarazioni fiscali" o "Kosten und Steuern", sia alla loro funzione giuridica, come avviene con i titoli "garanzie" o "Gewährleistung". Questa, però, non è la sola modalità riscontrata nei contratti del corpus per suddividere le clausole. Per i contratti del corpus italiano, si rileva a tal proposito una più ampia gamma di varianti. Più precisamente, ciò può avvenire tramite il solo titolo, il numero di articolo affiancato dal titolo (ad es. "ARTICOLO 6 - GARANZIE"), il solo numero di articolo (ad es. "ART. 1"), una cifra seguita dal titolo (ad es. "2) PREZZO"), la sola cifra, oppure semplicemente separando le clausole le une dalle altre senza distinguerle con una di queste modalità.

Per i contratti del corpus tedesco, i titoli si compongono di due elementi, ossia un numero e un'intitolazione. Il numero può essere una cifra romana o il simbolo per paragrafo "§" seguito da una cifra araba.

Nei contratti del corpus austriaco, infine, le clausole possono essere distinte le une dalle altre tramite una cifra araba o romana seguita dal titolo della clausola, oppure attraverso una semplice cifra romana.

Il numero di sotto-segmenti che compongono il corpo del contratto è risultato più alto negli atti autentici del corpus tedesco. Ciò è dovuto soprattutto alla presenza di norme che servono a regolare la compravendita o che riguardano delle indicazioni da includere nel contratto per la sua felice esecuzione e che non sono presenti negli ordinamenti austriaco o italiano. Da esse derivano delle clausole tra le quali rientrano, ad esempio, quelle relative al finanziamento del prezzo d'acquisto, "Finanzierungsvollmacht", alla prenotazione tavolare, ovvero la "Auflassungsvormerkung" o, ancora, ai destinatari di copie dell'atto, ossia quella intitolata in genere "Abschriften".

Il numero di sotto-segmenti nei modelli da formulario dei tre corpora, invece, risulta quasi identico in tutti, nonostante tali clausole siano in parte di diversa natura. Ciò risulta più evidente mettendo a confronto i tre schemi relativi alla macrostruttura giuridica del dispositivo o corpo del contratto esposti ai capitoli 5.1, 5.4 e 5.7 ed evinti dai formulari notarili utilizzati per il presente studio:

**Tabella 1: Confronto tra la macrostruttura giuridica del dispositivo o corpo del contratto dei contratti di compravendita immobiliare in Italia, Germania e Austria**

<b>Italia</b>	<b>Germania</b>	<b>Austria</b>
1. Consenso e oggetto	1. Kaufgegenstand/Grundbuchstand	1. Gegenstand/Grundbuchstand
2. Precisazioni dell'oggetto	2. Schuldrechtliche Verpflichtung zu Kauf und Verkauf	2. Kaufvereinbarung
3. Prezzo e indicazioni del c.d. decreto Bersani	3. Kaufpreis und Kaufpreisfälligkeit	3. Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten
4. Ipoteca legale	4. Kaufpreisfinanzierung/Finanzierungsmitwirkung	4. Übergabe/Übernahme
5. Possesso	5. Besitzübergang	5. Gewährleistung und Haftung
6. Garanzie	6. Beschaffenheit, Rechts- und Sachmängel	6. Kosten und Steuern
7. Provenienza	7. Grundbuchserklärungen	7. Grundverkehrsbestimmungen/ Genehmigungen
8. Regime patrimoniale della famiglia	8. Genehmigungen/Vorkaufsrechte	8. Grundbücherliche Durchführung/Vollmacht
9. Urbanistica ed edilizia	9. Vollzugauftrag/Vollzugsmacht	9. Schlussbestimmungen/Sonstiges
10. Dichiarazioni fiscali	10. Hinweise des Notars	10. Aufsandungserklärung
11. Spese	11. Kosten und Steuern	11. Indicazione della data e del luogo di stipula dell'atto
	12. Abschriften	

Per una trattazione più dettagliata di questo punto, si rinvia ai capitoli sulla macrostruttura giuridica, ovvero al capitolo 5.1 per l'Italia, 5.4 per la Germania e 5.7 per l'Austria. Rispetto ai contratti del corpus italiano, inoltre, lo schema qui esposto riguarda sia il dispositivo degli atti pubblici che delle scritture private. Rispetto ai contratti del corpus austriaco, invece, esso riguarda sia il corpo del contratto delle scritture private in senso lato che di quelle in senso stretto.

Per quanto riguarda il numero di parole del contratto totale o del solo dispositivo, esso è molto più alto nei contratti autentici e nei modelli da formulario del corpus tedesco. In confronto ai corpora italiano e austriaco, il numero di parole, infatti, risulta talvolta superiore di quasi il doppio. A titolo di esempio, si può citare il numero di parole medio del corpo del contratto negli atti tedeschi che è pari a circa 2279 parole di fronte alle 1500 parole del dispositivo dei contratti italiani o alle 1074 parole del corpo dei contratti austriaci (cfr. capp. 5.2, 5.5 e 5.8).

Questo distacco rispetto al numero di parole si rileva, a differenza del numero di sotto-segimenti, anche tra i modelli da formulario dei tre corpora, dove quello dei contratti tedeschi risulta sempre il più alto.

Ciò trova conferma nella più forte prolissità riscontrata nei contratti del corpus tedesco, dove con essa è perseguito lo scopo di rendere il testo del contratto il più univoco possibile (dal punto di vista della sua interpretazione giuridica) e di regolare in ogni minimo dettaglio la compravendita. Meno prolissi di tutti, invece, si sono rivelati i contratti del corpus austriaco,

dove è mantenuto uno stile succinto ma ciononostante focalizzato sugli aspetti fondamentali della compravendita (cfr. Grötsch 2004: 862).

A questo proposito appare interessante che, nonostante ciò, nei contratti austriaci si constati un minor ricorso a sintagmi anaforici o cataforici per riprendere dei dati esposti in altre clausole, rispetto ai contratti dei corpora italiano e tedesco. Nei contratti austriaci, cioè, si riscontra un più alto ricorso alla ripetizione di dati chiave della compravendita, come ad esempio quelli che identificano l'immobile, anziché richiamarli con l'ausilio di riprese pronominali o di altro tipo. Dal confronto tra i tre corpora, infine, emerge la marcatezza del fenomeno del "dichiarativismo" (cfr. Marmocchi 2006: 25) nei contratti italiani, ovvero dell'utilizzo del verbo "dichiarare" per annunciare le azioni che si stanno compiendo. L'azione, quindi, è annunciata e allo stesso tempo attuata, come avviene ad esempio negli enunciati "La parte alienante dichiara e garantisce ..." o "La parte acquirente dichiara di accettare il regolamento di condominio". A ciò si aggiunge l'utilizzo di tale verbo per esprimere, ad esempio, l'assunzione di una garanzia oppure per realizzare un atto di conferma. Questi ultimi sono due usi che si sono riscontrati anche nei corpora austriaco e tedesco, nei quali però non si rileva il suddetto fenomeno del dichiarativismo (cfr. Wiesmann 2018: 345-349). Si è ipotizzato che tale fenomeno, oltre ad annunciare esplicitamente l'azione che si sta compiendo, contribuisca a sottolineare la natura dichiarativa del contratto. Essa, infatti, emerge più esplicitamente nei contratti italiani rispetto a quelli austriaci o tedeschi dove, al contrario, ad essere maggiormente in rilievo è il carattere obbligativo di questo genere testuale.

Per quanto riguarda la terza parte del contratto di compravendita immobiliare, che accomuna i contratti in forma pubblica dell'ordinamento italiano e tedesco, ovvero rispettivamente la chiusa e lo Schlussvermerk, si può innanzitutto osservare che la prima deve essere fornita di più indicazioni. Tra queste rientrano, ad esempio, quelle relative alla persona che ha redatto l'atto (alla cosiddetta "scritturazione"), all'ampiezza o all'ora di sottoscrizione dello stesso (cfr. art. 51 LN, comma 2). Lo Schlussvermerk, invece, è provvisto di tre indicazioni che riguardano la lettura dell'atto da parte del notaio, l'approvazione e la sottoscrizione dello stesso da parte dei contraenti. A differenza della chiusa degli atti pubblici del corpus italiano, inoltre, e, in particolare, delle indicazioni richieste per legge in essa contenute (cfr. cap. 5.1), lo Schlussvermerk fa parte delle cosiddette "Soll-Vorschriften" (cfr. Frenz/Hertel/Limmer/Mayer 2012: 51). Il fatto che l'atto sia letto dal notaio alle parti e che queste ultime lo approvino e sottoscrivano di proprio pugno sono degli atti obbligatori, mentre la trasposizione per iscritto di queste azioni potrebbe essere omessa senza che ciò incida sulla validità dell'atto.

Un fattore che accomuna le chiusure di alcuni contratti italiani e di quelli tedeschi, poi, è l'utilizzo di tempi verbali al passato. Nei contratti italiani, però, ciò non avviene con una modalità unitaria. In alcuni contratti, cioè, solo la prima parte della chiusa, in cui il notaio conferma di aver ricevuto l'atto, è formulata al passato, mentre gli atti di conferma e sottoscrizione delle parti sono espressi con una forma performativa all'indicativo presente. In altri contratti, l'intera chiusa è formulata al passato. In altri ancora, l'indicativo presente riguarda anche la menzione della ricezione dell'atto da parte del notaio ma non, ad esempio, quella della lettura che egli ha fatto dello stesso alle parti.

Lo *Schlussvermerk*, al contrario, è interamente costruito al passato in tutti i contratti del corpus e in un modello esso è addirittura costituito solamente dai participi passati "vorgelesen", "genehmigt" e "unterschrieben" accostati l'uno all'altro.

L'uso di tempi verbali al passato può essere spiegato nel fatto che le parti di chiusura debbano assolvere principalmente ad una funzione di conferma rispetto all'avverarsi di determinati requisiti per la validità dell'atto. La funzione giuridica della parte di chiusura si realizza dunque similmente a quella dell'apertura dell'atto, ovvero instaurando dei requisiti indispensabili per la felice esecuzione del contratto. Ciò sembra avvenire, anche nella chiusa o nello *Schlussvermerk*, grazie a degli atti di conferma impliciti del notaio, il cui contenuto proposizionale è la parte di chiusura stessa. Con questa dichiarazione implicita, perciò, il notaio conferma l'avverarsi di determinati requisiti dell'atto ed instaura così la valenza giuridica delle indicazioni a ciò corrispondenti.

Rispetto alle chiose dei contratti italiani dove si ha un utilizzo misto dei tempi, infine, come avviene con l'enunciato "Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto ed ho dello stesso dato lettura ai Comparenti che lo approvano e con me Notaio lo sottoscrivono ...", si può forse affermare che la dichiarazione implicita del notaio realizzi un atto di conferma rispetto alle azioni compiute da lui o da un suo collega (come la ricezione, la lettura dell'atto e la scritturazione), indipendentemente dai tempi verbali utilizzati per riportare per iscritto queste azioni. Questo non varrebbe, invece, per le azioni compiute dalle parti (approvazione e sottoscrizione dell'atto) e riportate per iscritto con l'ausilio dell'indicativo presente. Nella chiusa, cioè, si realizzerebbero tre atti, un atto implicito di conferma da parte del notaio e gli atti di approvazione e sottoscrizione delle parti realizzati in maniera esplicita.

Quando, al contrario, la chiusa è interamente costruita al passato, essa sarebbe da leggere solamente come il contenuto proposizionale di un atto di conferma implicito del notaio, senza che ci siano anche degli atti performativi espliciti realizzati dalle parti. La dichiarazione



implicita del notaio con forza di conferma, in ogni caso, fa acquisire alle indicazioni in essa contenute valore di requisito per la validità dell'atto.

Come già affermato rispetto alla parte di apertura dei contratti, inoltre, la dichiarazione implicita è indizio della presenza di un'autorità enunciante grazie alla quale l'atto enunciato può venire a coincidere con la realtà. Ciò che appare interessante rispetto al contratto di compravendita immobiliare è che tale genere testuale sembra unire i due tipi di casi nei quali secondo Benveniste (1994: 187-195) la performatività di un enunciato può prodursi. Si tratta, cioè, da un lato degli atti di autorità<sup>184</sup> che sono fondati sull'ordinamento sociale, dall'altro degli enunciati di obbligazione, che sono basati sull'impegno personale di chi li emette (cfr. Ondelli 2012: 32). Il contratto di compravendita immobiliare, dunque, è un atto di autorità, riconosciuto in quanto tale all'interno degli ordinamenti giuridici qui in esame. L'autorità, però, può variare in base alla sua forma, ovvero sarà un notaio o avvocato se redatto in forma pubblica, oppure le parti, in quanto autorità in senso lato, se stipulato come scrittura privata. L'importante è che la possibilità di conferire alle parti questo ruolo sia prevista dall'ordinamento giuridico in questione, come non avviene, ad esempio, in Germania. Oltre a ciò, questo atto si basa sull'impegno personale assunto reciprocamente dalle parti contraenti, rientrando così negli enunciati di obbligazione<sup>185</sup>.

Un ulteriore punto emerso dalle analisi della macrostruttura giuridica è la definizione del contratto di compravendita immobiliare in quanto atto composto (cfr. Zuanelli 2000: 92 e Van Dijk 1977: 177), ovvero come una successione di atti dove la riuscita di uno è preconditione per quella dell'altro. Tali atti consisterebbero nelle parti che costituiscono il contratto, ovvero quelle di apertura e chiusura ed il corpo del contratto. Ciò può essere confermato nel fatto che le parti di apertura contengono dei dati indispensabili nonché dei requisiti dell'atto, come la presentazione delle parti, il corpo del contratto i contenuti del negozio e le parti di chiusura suggellano quanto è stato definito nelle due parti precedenti. Oltre a ciò, per gli atti pubblici

---

<sup>184</sup> Per il genere testuale qui in esame, l'espressione "atto di autorità" è stata utilizzata per indicare sia un contratto di compravendita immobiliare rogato da un pubblico ufficiale, quale il notaio, sia quelli prodotti da dei privati o degli avvocati (che esercitano la loro professione privatamente). Tale concetto, dunque, più che in riferimento alla natura di atto pubblico dell'atto notarile, è stato interpretato come indicante un atto che può produrre i suoi effetti solo se attuato dalla persona a ciò preposta nell'ordinamento giuridico in questione. Un atto di autorità secondo questa interpretazione, perciò, sarebbe un atto la cui enunciazione attua tanto l'atto stesso che il suo contenuto, ovvero i suoi effetti di natura giuridica, quando è prodotto dalla persona, nelle circostanze e secondo le forme previste in un preciso ordinamento giuridico. L'elemento chiave dell'espressione "atto di autorità", secondo l'interpretazione datale in questo studio, perciò, consiste nella persona che ha la facoltà di porre in essere l'atto.

redatti in Italia e Germania le parti di apertura e chiusura sono degli elementi essenziali o, comunque, convenzionali (cfr. Wiesmann 2018: 138 ss.), per cui ci si aspetta in questi ordinamenti una determinata strutturazione del contratto di compravendita per la sua felice attuazione che comprende, appunto, tre parti. Rispetto alle scritture private, si è visto che la loro strutturazione richiama quella degli atti pubblici, perlomeno le loro prime due parti. Come questi ultimi, infatti, presentano una parte di apertura che introduce uno dei requisiti dell'atto, ovvero le parti coinvolte, e un corpo del contratto. La chiusa è assente e viene sostituita dall'apposizione delle sottoscrizioni delle parti e dall'autentica di firme. Questi due elementi, come la chiusa negli atti pubblici, sono consequenziali alle due parti esposte prima, poiché solo una volta conclusa l'esposizione del negozio, lo stesso può essere suggellato con le sottoscrizioni o le stesse possono essere autenticate con l'apposito atto.

Mentre le tre parti del contratto negli atti pubblici fanno parte dello stesso atto, l'autentica di firme nelle scritture private, però, è da considerare un atto a parte, con una funzione diversa, apposto successivamente dal notaio. Le scritture private, perciò, sono in realtà composte di due atti, ovvero due parti ma, poiché ai fini della pubblicità immobiliare o della trascrizione del passaggio di proprietà, è necessaria l'autentica di firme, si può dire che, di fatto, esse presentino anche questa terza parte. Quest'ultima, però, rappresenta un atto aggiuntivo e dipendente dal contratto di compravendita e non un atto incluso nello stesso. Nonostante la sua funzione sia diversa da quella del contratto di compravendita immobiliare (cfr. Van Dijk 1977: 177), in un certo senso l'autentica contribuisce comunque alla sua piena attuazione, poiché permette di tutelare rispetto a terzi il passaggio di proprietà dell'immobile ed altresì a renderne possibile la trascrizione nel Grundbuch nel caso delle scritture private austriache (o nel Libro fondiario nel caso di atti redatti nelle zone d'Italia dove vige il sistema tavolare).

### 6.3 MACROSTRUTTURA FUNZIONALE: PUNTI PRINCIPALI

Le quattro funzioni che caratterizzano funzionalmente il genere testuale qui in esame, da un punto di vista linguistico, sono quelle dichiarativa, obbligatoria, informativa e appellativa, attinte dal modello di analisi elaborato da Brinker (2014: 155 ss.). Analizzando la macrostruttura degli atti dei tre corpora da un punto di vista funzionale, si è visto che le funzioni primarie corrisponderebbero a quelle dichiarativa e obbligatoria. Da un punto di vista linguistico, cioè, il contratto è stato definito come un macro-atto performativo dichiarativo avente valore obbligativo.

In quest'ottica, perciò, le due funzioni primarie risulterebbero entrambe indispensabili per la felice attuazione del contratto di compravendita. La natura dichiarativa del contratto (nel senso di Searle 1983: 185-188), infatti, per la quale esso non è una mera narrazione di fatti, bensì l'attuazione di stati di cose giuridicamente rilevanti, porta il suo contenuto a coincidere con la realtà e, in particolare, le obbligazioni reciprocamente assunte dalle parti. Se, dall'altro lato, non sussistesse questo carattere obbligativo, il contratto risulterebbe una dichiarazione avente valore di conferma o di narrazione rispetto ad un fatto accaduto. Il valore obbligativo insito in un negozio quale il contratto, perciò, non potrebbe attuarsi se esso fosse privo di una base dichiarativa. Senza tale valore obbligativo, invece, la base dichiarativa non rappresenterebbe la realizzazione delle realtà giuridiche caratterizzanti il contratto, vale a dire le reciproche obbligazioni, bensì di un atto di conferma o una narrazione<sup>186</sup>.

Le funzioni informativa e appellativa, invece, risultano essere in questo contesto quelle che assolvono ad un ruolo integrativo delle funzioni primarie (cfr. Brinker 2000 (b): 176-177). Gli enunciati o sotto-segmenti che assolvono a tali funzioni, cioè, apportano dei dati o delle richieste che completano le dichiarazioni rese nel contratto. L'indicazione a carattere dichiarativo-obbligativo sul bene compravenduto, ad esempio, è completata dall'indicazione a carattere informativo sui suoi dati catastali. La dichiarazione a carattere obbligativo relativa alla volontà delle parti di provvedere al pagamento del prezzo tramite il conto fiduciario del notaio, poi, può essere completata dall'obbligo imposto alla parte acquirente, che, in quanto tale, ha carattere appellativo, di versare il prezzo su questo conto entro determinate scadenze<sup>187</sup>.

---

<sup>186</sup> Questo vale, tuttavia, quando il contratto assolve alla sua funzione giuridica primaria, vale a dire quella di regolare un determinato rapporto tra due parti (cfr. tabella 1 cap. 3), e non se utilizzato con altri scopi, ad esempio in quanto prova nel corso di un processo.

<sup>187</sup> Rispetto all'interpretazione delle quattro funzioni qui menzionate, ovvero a come si possa affermare che vi sia l'occorrere dell'una o dell'altra in un determinato enunciato o sotto-segmento, si rinvia a Brinker (2014: 101-121) e alla relativa parte di spiegazione nel capitolo 5.2.

Dagli schemi funzionali elaborati nei rispettivi capitoli, la sola funzione che emerge con univocità in quanto primaria è quella dichiarativa. Per le altre funzioni, invece, è necessario ricorrere a delle conoscenze extratestuali per definire quale sia il loro ruolo reciproco nella macrostruttura complessiva. Queste conoscenze riguardano, in particolare, il contesto giuridico di produzione dell'atto e la funzione giuridica ad esso associata<sup>188</sup>. Solo unendo questo piano all'analisi delle funzioni linguistiche realizzate a livello della macrostruttura, è possibile, perciò, definire con correttezza se esse assolvano ad un ruolo primario o integrativo.

Un aspetto che spicca dal confronto tra le macrostrutture funzionali dei tre corpora, oltre a ciò, è il peso rilevante che ricoprono le funzioni appellativa e obbligatoria nei contratti tedeschi e austriaci, rispetto a quelli italiani. Gli obblighi contrattuali si instaurano negli atti di questi due Paesi principalmente grazie all'interdipendenza tra atti di tipo obbligativo, con i quali le parti assumono un determinato impegno, e di tipo appellativo, con i quali alle parti sono dettati degli obblighi. Questo avviene per lo più tramite degli enunciati commissivi, delle forme modali o che sostituiscono i modali, come ad esempio l'indicativo presente con funzione deontica. In seguito a ciò, negli atti tedeschi e austriaci è posto in rilievo lo spettro di obbligazioni che ricadono sulle parti una volta stipulato il contratto.

Accanto a ciò, in questi due ordinamenti, l'esecuzione di diverse formalità dell'atto, come ad esempio quelle relative alle richieste tavolari, è spesso affidata al notaio o all'avvocato che redigono l'atto (o ai loro dipendenti), ai quali sono di conseguenza assegnati degli incarichi. Questi ultimi aumentano, in quanto tali, il peso della funzione appellativa all'interno del contratto.

Negli atti italiani, invece, è messo in rilievo soprattutto l'aspetto dichiarativo di questo atto e il fatto che tale dichiarazione scaturisca dalle parti stesse e, dunque, dalla loro volontà. La differenza di norme che regolano questo negozio in Italia fa sì inoltre che siano assenti nel relativo atto determinati segmenti a carattere appellativo che rappresentano quasi la norma nei contratti tedeschi o austriaci, come ad esempio gli incarichi appena menzionati conferiti alla persona rogante. In generale, poi, si rileva un minor ricorso a forme modali o che sostituiscono le stesse per delineare degli obblighi delle parti. Anche il ricorso a forme commissive esplicite risulta meno frequente. Spesso, infatti, la realizzazione della funzione obbligatoria va di pari passo con il fenomeno del dichiarativismo, per cui l'assunzione di un obbligo è veicolata da un enunciato la cui frase principale è retta dal verbo "dichiarare".

---

<sup>188</sup> Come affermano Torrente/Anelli/Granelli/Schlesinger (2009: 194) infatti: "La giuridicità di un fatto [...] non dipende mai da caratteristiche intrinseche di quell'avvenimento, bensì soltanto dalla circostanza estrinseca che da quell'evento derivi, in forza di una norma giuridica che lo disponga, un effetto giuridico".

Questo trova in parte conferma nel peso medio delle funzioni all'interno della macrostruttura funzionale (si confrontino i grafici dei risultati complessivi, ai capitoli 5.2, 5.5 e 5.8). Nei contratti del corpus italiano, infatti, la funzione appellativa è quella che ricopre il minor peso. Nei contratti del corpus tedesco, invece, esso è ricoperto per lo più dalle funzioni obbligatoria e appellativa. Nei contratti austriaci, infine, la funzione appellativa risulta più rilevante rispetto ai contratti italiani ma meno di quelli tedeschi. Ad incidere maggiormente, oltre alla funzione obbligatoria, risulta essere, infatti, quella informativa per il fenomeno poco sopra descritto della frequente ripetizione di determinati dati, ad esempio quelli relativi all'immobile.

Rispetto agli atti italiani, inoltre, quelli degli altri due ordinamenti presentano talvolta dei sottosegmenti della macrostruttura funzionale nei quali si producono tutte e quattro le funzioni.

Oltre a ciò, mentre negli atti italiani e, seppur in misura più ridotta, anche negli atti austriaci, le disposizioni di uno stesso tipo possono essere riportate in clausole distanti tra loro, si rileva nei contratti tedeschi del corpus la tendenza a raggrupparle in un unico punto del corpo del contratto, ovvero in clausole tra loro vicine.

Questo ed altri punti fin qui discussi possono ora essere osservati nella figura seguente, nella quale è riportata la struttura funzionale di tre contratti del corpus (uno per ogni corpus). Essa ha lo scopo di esemplificare come le funzioni possano essere distribuite all'interno del corpo del contratto, che è la parte più sostanziosa e che accomuna i contratti di tutti e tre gli ordinamenti qui in esame e di ogni forma (tanto gli atti pubblici che le scritture private o i modelli da formulario). Da questi esempi si può osservare, inoltre, come i contratti autentici possano differire dai modelli da formulario (si confronti, ad esempio, la tabella 1 del sottocapitolo 6.2) a causa delle scelte redazionali del notaio o delle specificità del negozio in questione.

**Tabella 1: Confronto tra la macrostruttura funzionale del dispositivo o corpo del contratto dei contratti di compravendita immobiliare in Italia, Germania e Austria**

**Italia:**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-Segmenti (clausole)</u>	Causa ed oggetto	Causa ed oggetto	Causa ed oggetto	Causa ed oggetto
		Avvertenze catastali	Avvertenze catastali	
	Prezzo	Prezzo	Prezzo	
		Precisazioni	Precisazioni	
	Provenienza		Provenienza	
		Garanzie	Garanzie	
		Possesso	Possesso	Possesso
	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali
	Certificazione energetica	Certificazione energetica	Certificazione energetica	Certificazione energetica
	Regime patrimoniale		Regime patrimoniale	
	Regolamento di condominio/Patti speciali	Regolamento di condominio/Patti speciali	Regolamento di condominio/Patti speciali	Regolamento di condominio/Patti speciali
	Dichiarazioni ai sensi dell'articolo 35 comma 22 della legge 4 agosto 2006 n. 248		Dichiarazioni ai sensi dell'articolo 35 comma 22 della legge 4 agosto 2006 n. 248	Dichiarazioni ai sensi dell'articolo 35 comma 22 della legge 4 agosto 2006 n. 248
			Spese	Spese
			Dichiarazioni inerenti alla normativa antiriciclaggio/antiterrorismo	
	Polizza assicurativa		Polizza assicurativa	

**Germania:**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-Segmenti</u> <u>(clausole)</u>	Grundbuchstand		Grundbuchstand	
	Verkauf		Verkauf	
	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
			Erklärungen zum Eigentumsübergang	
		Vormerkung	Vormerkung	Vormerkung
		Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten	Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten	Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten
		Umfang der Verkäuferpflichten	Umfang der Verkäuferpflichten	Umfang der Verkäuferpflichten
	Gesetzliche Vorkaufsrechte, Vollmacht des Notars		Gesetzliche Vorkaufsrechte, Vollmacht des Notars	Gesetzliche Vorkaufsrechte, Vollmacht des Notars
		Belehrungen	Belehrungen	Belehrungen
		Kosten und Steuern	Kosten und Steuern	
			Ausfertigungen und Abschriften	
	Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung	Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung	Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung	Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung
		Mietverhältnis	Mietverhältnis	Mietverhältnis
			Keine unternehmerische Tätigkeit	
	Mitverkauf beweglicher Sachen	Mitverkauf beweglicher Sachen	Mitverkauf beweglicher Sachen	Mitverkauf beweglicher Sachen
			Abtretung von Ansprüchen	Abtretung von Ansprüchen
	Vollmacht		Vollmacht	
			Ehegattenzustimmung	

**Austria:**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clause)</u>	Grundbuchsstand		Grundbuchsstand	
	Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse		Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse	
	Kaufvereinbarung	Kaufvereinbarung	Kaufvereinbarung	
	Kaufpreis und Kaufpreis-berichtigung	Kaufpreis und Kaufpreis-berichtigung	Kaufpreis und Kaufpreis-berichtigung	Kaufpreis und Kaufpreis-berichtigung
		Erklärungen im Sinne des § 934 ABGB	Erklärungen im Sinne des § 934 ABGB	
	Übergabe/ Übernahme/ Gewährleistung	Übergabe/ Übernahme/ Gewährleistung	Übergabe/ Übernahme/ Gewährleistung	Übergabe/ Übernahme/ Gewährleistung
			Genehmigung Grundverkehrsbehörde	
			Grundverkehrsbestimmungen	
	Aufsandung	Aufsandung	Aufsandung	
	Kosten	Kosten	Kosten	
			Schriftform	Schriftform
	Vollmacht		Vollmacht	Vollmacht
			Schlußbestimmungen	

In base al numero di parole del corpo del contratto e di quello dei suoi sotto-segmenti, poi, si è calcolato il peso che questi ultimi ricoprono all'interno del primo e, con ciò, il peso ricoperto da ogni funzione. In base, cioè, ai sotto-segmenti che rientrano in una data funzione e al loro peso in termini di parole (word-token), si è calcolato il peso percentuale che essi ricoprono all'interno del corpo del contratto, come è possibile osservare nei seguenti esempi, dove è calcolato il peso delle funzioni nei contratti esposti nella tabella 1.



**Tabella 2: Confronto tra il peso delle funzioni nel dispositivo o corpo del contratto dei contratti di compravendita immobiliare in Italia, Germania e Austria<sup>189</sup>**

**Italia:**

Sotto-segmenti (clausole)	Funzioni				Tot. parole segmento	Peso %
	Inf.	Obb.	Dic.	App.		
Causa ed oggetto	257	257	257	257	257	10,41
Avvertenze catastali		176	176		176	7,13
Prezzo	292	292	292		292	11,83
Precisazioni		57	57		57	2,31
Provenienza	37		37		37	1,50
Garanzie		234	234		234	9,48
Possesso		58	58	58	58	2,35
Dich. urbanistiche	137	137	137		137	5,55
Dich. fiscali	374		374	374	374	15,15
Certificazione energetica	112	112	112	112	112	4,54
Regime patrimoniale	12		12		12	0,49
Condominio/ Patti speciali	359	359	359	359	359	14,54
Dich. l. 4 agosto 2006 n. 248	166		166	166	166	6,72
Spese			20	20	20	0,81
Dich. antiricicl. / terrorismo			135		135	5,47
Polizza assicurativa	43		43		43	1,74
<b>Totale parole</b>	<b>1789</b>	<b>1682</b>	<b>2469</b>	<b>1346</b>	<b>2469</b>	
<b>Peso %</b>	<b>72,46</b>	<b>68,12</b>	<b>100</b>	<b>54,52</b>		

<sup>189</sup> In queste tabelle i nomi delle clausole dei singoli contratti, evincibili nella tabella 1, sono riportati in forma abbreviata.

**Germania:**

Sotto-segmenti (clause)	Funzioni				Tot. parole segmento	Peso %
	Inf.	Obb.	Dich.	App.		
Grundbuchst.	87		87		87	4,05
Verkauf	32		32		32	1,49
Kaufpreis	605	605	605	605	605	28,19
Eigentumsübergang			21		21	0,98
Vormerkung		55	55	55	55	2,56
Besitz, Nutz., Lasten		93	93	93	93	4,33
Verkäuferpflichten		190	190	190	190	8,85
Vorkaufsr., Vollm. Notar	87		87	87	87	4,05
Belehrungen		212	212	212	212	9,88
Kosten und Steuern		57	57		57	2,66
Ausfertig. Abschriften			49		49	2,28
Mitwirkung Verkäufer	268	268	268	268	268	12,49
Mietverhält.		92	92	92	92	4,29
Keine untern. Tätigkeit			17		17	0,79
Mitverkauf bew. Sachen	95	95	95	95	95	4,43
Abtretung Ansprüchen			96	96	96	4,47
Vollmacht	78		78		78	3,63
Ehegattenzustimmung			12		12	0,56
<b>Totale parole</b>	<b>1252</b>	<b>1667</b>	<b>2146</b>	<b>1793</b>	<b>2146</b>	
<b>Peso %</b>	<b>58,34</b>	<b>77,68</b>	<b>100</b>	<b>83,55</b>		

**Austria:**

Sotto-segmenti (clausole)	Funzioni				Tot. parole segmento	Peso %
	Inf.	Obb.	Dic.	App.		
Grundbuchst.	18		18		18	1,97
Rechtsverhältnisse	236		236		236	25,79
Kaufver.	63	63	63		63	6,89
Kaufpreis	173	173	173	173	173	18,91
§ 934 ABGB		44	44		44	4,81
Übergabe/ Gewährleist.	162	162	162	162	162	17,70
Genehmigung Grundverkehr			14		14	1,53
Grundverkehr			13		13	1,42
Aufsandung	45	45	45		45	4,92
Kosten	54	54	54		54	5,90
Schriftform			22	22	22	2,40
Vollmacht	55		55	55	55	6,01
Schlußbest.			16		16	1,75
<b>Totale parole</b>	<b>806</b>	<b>541</b>	<b>915</b>	<b>412</b>	<b>915</b>	
<b>Peso %</b>	<b>88,09</b>	<b>59,13</b>	<b>100</b>	<b>45,03</b>		

Il peso delle funzioni all'interno dello schema funzionale può variare molto di contratto in contratto, come è stato possibile osservare nei capitoli sulla macrostruttura funzionale. Per determinare quale sia l'entità di tale variazione, si sono perciò calcolati gli indici di deviazione standard rispetto al peso medio ricoperto da ogni funzione nei contratti del corpus. Con tali indici è possibile individuare il raggio entro il quale il peso di ogni funzione può variare all'interno di un determinato campione, ad esempio gli atti pubblici italiani o le scritture private in senso lato austriache.

Il peso della funzione dichiarativa, invece, essendo la base fondamentale del contratto di compravendita immobiliare, si produce in ogni suo sotto-segmento.

Considerando gli atti pubblici italiani e tedeschi e le scritture private in senso lato (ovvero le scritture private redatte, di fatto, da un notaio o avvocato) con il Notariatsakt del corpus austriaco, in media tutte le funzioni variano di circa il  $\pm 15\%$  nei primi, di quasi il  $\pm 10\%$  nei secondi e del  $\pm 15\%$  nei terzi. Nei capitoli relativi ai tre corpora, si sono osservati nel dettaglio gli indici di deviazione standard per ogni singola funzione. I dati qui forniti si riferiscono invece ad una media calcolata sulla base degli indici di deviazione standard di tutte le funzioni. Si tratta, cioè, della deviazione standard complessiva relativa al peso di tutte le funzioni.

La deviazione standard complessiva delle funzioni nelle scritture private italiane e nelle scritture private in senso stretto austriache, invece, corrisponde a circa  $\pm 14\%$  nelle prime e circa  $\pm 8,2\%$  nelle seconde.

Gli atti italiani di entrambi i tipi sono quelli che registrano, perciò, nel complesso, una deviazione maggiore nel peso delle funzioni all'interno del dispositivo. Tanto le scritture private in senso lato che quelle in senso stretto del corpus austriaco presentano, tuttavia, un indice di variazione complessiva del peso delle funzioni poco distante da quello di, rispettivamente, gli atti pubblici e le scritture private italiani.

Tra gli atti pubblici o comunque redatti da notai (scritture private in senso lato), infine, quelli tedeschi presentano una variazione minore nel peso medio di tutte le funzioni.

Per concludere, si possono fare delle osservazioni anche sul raggio di variabilità relativo al numero di sotto-segmenti di cui è composto il dispositivo o corpo del contratto e quello di parole di quest'ultimo e del contratto totale.

La deviazione standard rispetto al numero medio di sotto-segmenti risulta simile in ogni corpus, ed è pari a  $\pm 2,87$  sotto-segmenti negli atti pubblici italiani,  $\pm 2,4$  in quelli tedeschi e  $\pm 1,99$  nelle scritture private in senso lato con il Notariatsakt austriaci. Ciò significa che, in media, i contratti di un dato corpus o campione possono presentare, ad esempio, 2,76 sotto-segmenti in più o in meno rispetto al numero medio di sotto-segmenti. Quest'ultimo corrisponde a 12,7 per gli atti pubblici italiani, 15,2 per quelli tedeschi e 11,2 per le scritture private in senso lato con il Notariatsakt del corpus austriaco.

Nonostante il maggior numero medio di sotto-segmenti dei contratti di compravendita tedeschi, dunque, l'indice di deviazione standard si avvicina a quello degli altri due corpora.

Le scritture private italiane e quelle in senso stretto austriache presentano, invece, un numero medio di sotto-segmenti pari a rispettivamente 12,2 e 10,4 con un indice di deviazione standard di (sempre rispettivamente)  $\pm 2,23$  e  $\pm 1,74$ . Il numero di sotto-segmenti risulta, perciò, circa uguale a quello degli atti pubblici o redatti da notaio, mentre l'indice di deviazione standard è, forse anche per il minor numero di esemplari, leggermente inferiore.

In riferimento all'indice di deviazione standard relativo al numero medio di parole del contratto totale o del solo dispositivo, infine, si rileva la maggior differenza tra gli atti dei tre corpora. Come poco sopra descritto, questo distacco riguarda anche lo stesso numero di parole dei contratti che risulta molto più elevato in quelli del corpus tedesco.

Accanto a ciò, se gli atti pubblici e le scritture private italiane presentano un indice di deviazione standard del numero medio di parole del contratto totale pari a circa  $\pm 36\%$ , mentre nelle scritture private austriache di entrambi i tipi esso corrisponde a  $\pm 36,7\%$ , negli atti pubblici tedeschi esso arriva appena a  $\pm 17,2\%$ . Lo stesso vale per il raggio di variabilità del numero

medio di parole del dispositivo o corpo del contratto che tocca il  $\pm 38\%$  negli atti pubblici e le scritture private italiane, il  $\pm 38,2\%$  nelle scritture private austriache di entrambi i tipi e il  $\pm 18\%$  negli atti pubblici tedeschi. Gli atti tedeschi, dunque, risultano essere i più stabili tanto rispetto alla variazione complessiva del peso medio delle funzioni che a quella del numero medio di parole. Gli atti italiani e austriaci di entrambi i tipi, invece, presentano relativamente a questi due parametri degli indici di deviazione standard vicini, seppur i valori medi ai quali sono riferiti possano differire (il numero medio di parole del contratto totale, ad esempio, è differente tra i due corpora).

Questi dati, in ogni caso, dimostrano che pur a parità di negozio, ovvero la compravendita immobiliare, sussistono nei diversi ordinamenti delle differenti modalità convenzionali per attuarlo che incidono tanto sulle disposizioni di cui devono essere provvisti gli atti, quanto nelle funzioni giuridiche e linguistiche che ne conseguono, nonché nella loro strutturazione e ampiezza.

#### **6.4 MACROSTRUTTURA TEMATICA: PUNTI PRINCIPALI**

Una volta definito il piano giuridico e quello funzionale, si è passati al terzo livello di analisi, ovvero la struttura tematica.

Se i primi due piani si completano a vicenda e sono interdipendenti, quello tematico è legato soprattutto al livello giuridico. Sulla base di quest'ultimo, è possibile evincere quale sia la progressione tematica su cui si sviluppano i contenuti principali del contratto. Il livello giuridico è, infatti, la base dalla quale si possono evincere le strutture funzionali e tematiche. Entrambe queste strutture si rispecchiano l'un l'altra, poiché le funzioni sono legate a determinati contenuti e questi ultimi sono uniti in una data progressione; alle sequenze che compongono tale progressione corrisponde poi una determinata funzione tanto giuridica che linguistica.

Ciononostante, le strutture tematiche qui elaborate sono una rappresentazione delle sequenze principali della progressione tematica e, per tale ragione, con essa si delinea l'impostazione funzionale principale del contratto nel suo complesso e delle sue singole parti, ma non tutte le singole funzioni e la loro successione, come viste negli schemi funzionali. La ragione di una tale proposta risiede nella necessità di delineare una modalità di progressione tematica che si attagli al genere testuale qui in esame. Le modalità convenzionalmente applicate nell'analisi testuale, ad esempio quelle narrative o argomentative (cfr. Brinker 2014: 60 ss.), non risultano difatti idonee a descrivere il contratto di compravendita immobiliare a causa dell'autonomia delle sue parti, nonché del suo assetto funzionale alla regolarizzazione di un rapporto tra due

parti. Ciò non toglie che dalle analisi svolte per i singoli corpora sia emerso che i contratti di compravendita immobiliare presentino nei diversi ordinamenti una certa struttura che si ripete pressoché invariata in ogni atto nelle sue sequenze principali. Per questo, l'elaborazione di strutture tematiche alternative e specifiche per il genere testuale qui in esame, ha permesso di far emergere tali sequenze principali o perlomeno (soprattutto rispetto al corpo del contratto) la base tematica fondamentale.

La prima proposta per una struttura tematica alternativa riguarda il contratto nel suo complesso. Essa è quasi equivalente in tutti e tre gli ordinamenti qui in esame, ad eccezione dell'ultima parte, come è possibile osservare nella tabella seguente.

**Tabella 1: Confronto tra la struttura tematica basilare dei contratti di compravendita immobiliare in Italia, Germania e Austria**

<b>Italia</b>	<b>Germania</b>	<b>Austria</b>
Presentazione dell'atto obbligativo (Protocollo)	Presentazione dell'atto obbligativo (Urkundseingang)	Presentazione dell'atto obbligativo e delle parti (Apertura dell'atto)
↓	↓	↓
Definizione e realizzazione dell'atto obbligativo (Dispositivo)	Definizione e realizzazione dell'atto obbligativo (Corpo del contratto)	Definizione, realizzazione e conclusione dell'atto obbligativo (Corpo del contratto)
↓	↓	
Conclusione dell'atto obbligativo (Chiusa)	Conclusione dell'atto obbligativo (Schlussvermerk)	

Come si può osservare, in tutti e tre gli ordinamenti il contratto di compravendita immobiliare è strutturato secondo tre tappe fondamentali, ovvero un'introduzione del negozio, una parte centrale nella quale si definiscono le sue caratteristiche e la sua conclusione definitiva. Queste, però, sono diversamente suddivise negli atti dei tre ordinamenti. Mentre per l'Italia e la Germania queste tre tappe corrispondono a tre distinte parti dell'atto, per l'Austria la definizione del negozio e la sua conclusione sono raggruppate in un'unica parte. Questo è dovuto al fatto che la forma più comune per stipulare un negozio di compravendita immobiliare in Austria corrisponde alla scrittura privata che poi verrà autenticata. Le strutture tematiche basilari delineate per gli atti italiani e tedeschi riguardano, al contrario, degli atti redatti in forma pubblica, che è quella obbligatoria in Germania e quella più usuale in Italia. Le scritture private italiane, invece, sono strutturate come gli atti austriaci. Sia in questi ultimi che nelle scritture private italiane, infatti, manca l'autorità in veste di un notaio che, alla fine dell'atto, conferma di averlo letto alle parti e che queste ultime lo approvano e sottoscrivono. Essendo le parti stesse le autorità in senso lato nel caso delle scritture private, ad inizio dell'atto esse presentano le loro

generalità, poi delineano i contenuti del negozio ed infine lo suggellano con le loro sottoscrizioni e l'indicazione del luogo e della data di stipula. Risulterebbe infatti ridondante se le parti, che sono anche l'autorità che può porre in essere l'atto, confermassero alla fine dello stesso di approvarlo e sottoscriverlo. Quando, invece, è il notaio a ricoprire il ruolo di autorità, egli conferisce oggettività e carattere definitivo all'atto anche descrivendo i diversi parametri situazionali che caratterizzano la sua stipula (cfr. Krefeld 1989: 69). Questa caratteristica rispecchia, inoltre, le norme vigenti in Italia e Germania sui contenuti che deve presentare un atto pubblico e da essa consegue la strutturazione in tre parti esposta nella tabella 1 (cfr. Wiesmann 2018: 138 ss.).

Le scritture private, diversamente, non sottostanno a tutte le necessità formali vigenti per gli atti pubblici, anche se devono essere provviste delle indicazioni basilari per la validità dell'atto, come ad esempio l'indicazione del bene compravenduto e le sottoscrizioni. Il carattere oggettivo e definitivo del contratto di compravendita immobiliare è raggiunto, però, in questo caso, semplicemente apportando nel testo del contratto queste indicazioni fondamentali e non descrivendo anche i parametri situazionali della stipula.

È questa la ragione per cui, nella parte di apertura degli atti austriaci nella tabella 1, è stata indicata anche la presentazione delle generalità delle parti, diversamente dall'apertura degli atti italiani e tedeschi. Questo dato è presente anche nelle parti di apertura degli atti italiani e tedeschi, tuttavia a tale indicazione se ne aggiungono altre, ad esempio quelle sul luogo di stipula e il notaio rogante. Negli atti austriaci, come anche nelle scritture private italiane, invece, le sole due indicazioni dell'apertura sono la presentazione del negozio e delle parti coinvolte. Nonostante ciò, tutti e tre gli ordinamenti si accomunano per un richiamo a tre domande fondamentali del negozio nelle prime due parti del contratto, vale a dire "chi" e "cosa" in apertura e "come" nel corpo.

### **MACROSTRUTTURA TEMATICA DELLE SINGOLE PARTI DEL CONTRATTO**

Le parti di apertura dei contratti italiani, tedeschi e austriaci presentano una successione tematica differente ma che si accomuna nella presentazione del tema, vale a dire del negozio in questione, e delle parti coinvolte.

Le differenze che le caratterizzano riguardano tanto la quantità di informazioni, quanto l'impostazione dell'apertura in generale. Prima di fare ulteriori osservazioni, tuttavia, si possono osservare le strutture tematiche elaborate per le parti di apertura dei contratti di compravendita immobiliare nei tre ordinamenti qui in esame.

**Tabella 2: Confronto tra la struttura tematica basilare delle parti di apertura nei contratti di compravendita immobiliare in Italia, Germania e Austria**

<b>Italia</b>	<b>Germania</b>	<b>Austria</b>
Presentazione del negozio in questione (tema) ↓ Specificazione delle coordinate che caratterizzano il negozio in questione ↓ Instaurazione dell'atto dichiarativo-obbligativo insito nel negozio	(Ev.) Presentazione del negozio in questione (tema) + Specificazione delle coordinate che caratterizzano il negozio in questione ↓ Statuizione della volontà delle parti di stipulare il negozio + (ev.) Presentazione del negozio in questione (tema)	Presentazione del negozio in questione (tema) ↓ Specificazione delle parti che caratterizzano il negozio in questione + (ev.) conferma del loro aver stipulato il negozio

Come emerge nella tabella 2, i soli atti pubblici italiani hanno un protocollo che si articola in tre sequenze principali, mentre per gli atti tedeschi e austriaci esse risultano essere due. Per quanto riguarda le scritture private italiane, vale quanto affermato nel punto precedente, ovvero che la loro strutturazione ed anche quella del loro protocollo risulta simile a quella degli atti austriaci, poiché questi ultimi sono redatti in forma di scrittura privata.

Il fattore da cui consegue una strutturazione in tre parti del protocollo degli atti pubblici italiani consiste nel fatto che essi sono provvisti di un prefisso performativo. Quest'ultimo è da considerare il prefisso performativo-thetic (cfr. Garzone 2008: 66) che trasmette la performatività al resto dell'atto. Il dispositivo o corpo dell'atto, a sua volta, può essere considerato il contenuto proposizionale della dichiarazione introdotta dal prefisso performativo. Con esso è instaurata, inoltre, la base per una felice conclusione della compravendita, vale a dire l'accordo. Nell'ordinamento giuridico italiano, infatti, l'accordo felicemente espresso (ovvero secondo le forme convenzionali e in linea con la legge) ha effetto traslativo-costitutivo rispetto al passaggio di proprietà del bene immobile. Con il prefisso performativo del protocollo italiano, dunque, è fondata la base consensuale che può produrre il trasferimento della proprietà ma altresì la performatività che caratterizza il dispositivo. Grazie a tale prefisso, inoltre, emerge già a livello dell'apertura una delle due funzioni primarie del contratto di compravendita immobiliare, ossia quella obbligatoria.

Nella parte di apertura degli atti tedeschi, vale a dire l'Urkundseingang, al di là del fatto che il tema possa essere presentato in due punti differenti in base alla scelta del notaio rogante, emerge innanzitutto l'elemento volontaristico del contratto. Ciò avviene in alcuni contratti grazie al fatto che nel prefisso introduttivo<sup>190</sup>, che costituisce la seconda parte dell'Urkundseingang, è espressa

<sup>190</sup> Si rinvia, a tal proposito, alla spiegazione sulla differenza, elaborata nel capitolo 5.4, tra prefisso performativo e prefisso introduttivo.



la volontà delle parti di far predisporre il rogito dal notaio al fine della conclusione del negozio (in altri invece l'elemento volontaristico emerge soprattutto dall'utilizzo del solo verbo "erklären" in apertura del corpo del contratto). Questo richiama l'impostazione del codice civile tedesco, il BGB, dove la disciplina del contratto è inserita in quella più ampia sui negozi giuridici ed è sottolineato il carattere di dichiarazione di volontà di questi ultimi. Nell'ordinamento giuridico tedesco, inoltre, solo la trascrizione del passaggio di proprietà produce effetto traslativo-costitutivo e, per questo, all'inizio degli atti di compravendita è espressa soprattutto la loro natura di dichiarazione di volontà. Accanto a ciò, con tale prefisso introduttivo, il notaio realizza un atto di conferma rispetto all'avvenuta stipula.

Negli atti austriaci, invece, tale atto di conferma è realizzato in apertura, se essa è provvista della frase participiale costruita con il verbo "abschließen". In caso contrario, l'apertura consiste nella presentazione del tema e delle parti. Entrambe le versioni, comunque, possono essere lette come una dichiarazione implicita delle parti il cui contenuto proposizionale consiste nel resto del contratto. Negli atti austriaci, perciò, emerge in apertura soprattutto l'elemento dichiarativo del contratto di compravendita immobiliare, grazie al quale il suo contenuto può venire a coincidere con la realtà.

Da ciò consegue che le parti di apertura appena osservate presentino un assetto funzionale diverso che può essere dedotto dalla loro struttura tematica.

In tutte e tre le aperture, si produrrà la funzione informativa, poiché sono presentate diverse coordinate del negozio. Si tratta, in particolare, del notaio rogante, della data e il luogo di stipula, delle parti e della modalità con la quale il notaio si è accertato della loro identità negli atti italiani e tedeschi e delle sole parti negli atti austriaci. Diverso è invece il Notariatsakt del corpus che, come si è visto nel capitolo 5.7, presenta una struttura e una quantità di informazioni equiparabile alle aperture degli atti italiani o tedeschi in forma pubblica. Essendo la scrittura privata la forma più usuale in Austria per la realizzazione del negozio di compravendita immobiliare, si continuerà tuttavia a soffermarsi su di essa (per la struttura del Notariatsakt del corpus si rinvia ai capitoli 5.7 e 5.8).

Accanto a tale funzione, si produce negli atti italiani altresì funzione obbligatoria grazie al prefisso performativo e lo stesso avviene nei contratti tedeschi, quando il prefisso è formulato al presente.

In tutte e tre le aperture, infine, si produce funzione dichiarativa che è la base stessa del contratto di compravendita immobiliare.

Seppure, dunque, l'assetto funzionale non sia evincibile in maniera così dettagliata come dalla struttura funzionale, da quella tematica è comunque possibile dedurlo.

Il piano giuridico, ovvero quello della macrostruttura giuridica ed altresì dei contenuti che essa veicola (e, dunque, il piano semantico), determinano l'assetto funzionale e tematico. Le funzioni primarie insite nel contratto sono deducibili già dall'apertura grazie alla presentazione del tema, poiché l'intitolazione è indizio del carattere dichiarativo-obbligativo di questo atto. A ciò, poi, può concorrere il prefisso performativo ed anche il fatto che l'apertura (come negli atti tedeschi e austriaci) rappresenti una sorta di conferma di un'avvenuta stipula che, in quanto tale, comporta un impegno reciproco di almeno due parti. L'assunzione di un impegno rappresenta un atto di tipo obbligativo che, per attuarsi a livello giuridico, ha bisogno di una base dichiarativo-costitutiva che porti il contenuto dell'atto a coincidere con la realtà.

Tutte e tre le aperture dell'atto, inoltre, come già osservato più sopra, attuano le prerogative pragmatiche del contratto e ciò avviene anche se esse non risultano performative da un punto di vista grammaticale, in virtù di tale ruolo convenzionale loro assegnato nei relativi contesti di produzione.

Per quanto riguarda il dispositivo o corpo del contratto, si è elaborata una struttura tematica alternativa definita "binaria" e "specificativa". Grazie ad essa si è definita l'alternanza dei due tipi di dichiarazione che si realizzano nel corpo del contratto, vale a dire le dichiarazioni da rendere per legge e le dichiarazioni di volontà (cfr. spiegazione cap. 5.2). Si è optato per questa chiave di lettura del corpo del contratto da un punto di vista tematico, perché esso è caratterizzato da una forte irregolarità nell'ordine dei sotto-segmenti. In tutti e tre i corpora, infatti, i contratti presentano un dispositivo abbastanza regolare nella parte iniziale, ma molto variabile nella parte successiva. Per questo, risulta difficile evincere una struttura tematica unitaria sulla base dell'ordine e del tipo dei sotto-segmenti del corpo, tanto più che ogni negozio può comportare, in virtù delle sue caratteristiche particolari, delle clausole o disposizioni che lo distinguono.

La base comune di ogni contratto, in tutti e tre i corpora, però, risulta l'alternanza dei due tipi di dichiarazione appena menzionate. Su questa base comune, perciò, si sono elaborate delle strutture tematiche specifiche per il dispositivo o corpo del contratto. La loro classificazione in quanto "binarie" è dovuta al fatto di far emergere l'alternanza di questi due tipi di dichiarazioni, mentre l'aggettivo "specificative" deriva dal fatto che questa alternanza serve a regolare, da un lato, i diversi aspetti della volontà delle parti, ovvero il "cosa" del negozio, e, dall'altro, le norme di legge<sup>191</sup> grazie alle quali ciò può avvenire, ovvero il "come" del negozio. L'alternanza di

---

<sup>191</sup> Da queste norme conseguono determinate dichiarazioni che nell'atto sono trasposte talvolta come se fossero le parti stesse ad emetterle, seppure sia soprattutto il notaio a fare da tramite per la loro trasposizione, relative ai diversi aspetti di legge da

queste due domande specifica, dunque, via via sempre di più le sue caratteristiche e, soprattutto, gli obblighi e diritti che esso comporta per le parti.

Per capire come ciò si traduca a livello della struttura tematica elaborata, saranno esposte nella figura seguente le strutture tematiche degli atti pubblici italiani e tedeschi e delle scritture private in senso lato e del Notariatsakt austriaci. Le scritture private italiane e quelle austriache in senso stretto risultano molti simili nel corpo del contratto, rispettivamente, agli atti pubblici e alle scritture private in senso lato. Per tale ragione, rispetto alla loro struttura tematica si rinvia ai capitoli 5.3 e 5.9, e qui ci si soffermerà, a titolo esemplificativo, su quelle degli altri tipi di atti.

**Tabella 3: Confronto tra la struttura tematica basilare del dispositivo o corpo del contratto nei contratti di compravendita immobiliare in Italia, Germania e Austria**

**Italia:**

<b>Contratti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>L</b>
Segmenti della struttura tematica	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV
	DL	DV+DL	DL	DL	DL	DL	DL	DL	DL	DL
		DL	DV	DV	DV		DV+DL	DV	DV	DV
			DL	DL	DL			DL	DL	DL
			DV	DV	DV			DV	DV	
				DL	DL			DL	DL	

**Germania:**

<b>Contratti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>L</b>
Segmenti della struttura tematica	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV
	DV+DL	DV+DL	DL	DV+DL	DL	DL	DL	DL	DV+DL	DL
	DL	DV		DV		DV	DV	DV	DV	DV
		DL		DL		DL	DL	DL	DL	DL
		DV					DV		DV	DV
		DL							DL	

**Austria:**

<b>Contratti</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>	<b>G</b>	<b>H</b>	<b>I</b>	<b>L</b>
Segmenti della struttura tematica	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV	DV
	DV+	DV+	DV+	DL	DL	DL	DV+	DV+	DV+	DL
	DL	DL	DL				DL	DL	DL	
	DV	DV	DV	DV	DV+	DV+	DV	DL	DV	DV+
	DL	DV+	DL	DV+	DV	DV		DV		DV
		DL	DV+	DL	DV			DV+		DV+
	DV			DL			DV		DV	

---

regolare per la felice conclusione della compravendita, come ad esempio le dichiarazioni urbanistiche (cfr. Buonerba, Zappone 2014 (1): 36 e 2014 (2): 13).

Per chiarezza, si ricorda innanzitutto che i segmenti identificati con l'abbreviazione "DV" rappresentano quelli relativi a dichiarazioni di volontà; quelli contrassegnati con "DL" le dichiarazioni da rendere per legge, i cui effetti si producono per effetto di quest'ultima e indipendentemente dalla volontà delle parti; quelli distinti con "DV+DL", infine, rappresentano dei segmenti che si collocano a metà via tra i due tipi di dichiarazioni, oppure nei quali sono racchiuse delle disposizioni di entrambi i tipi.

I segmenti della struttura tematica non corrispondono necessariamente con le clausole del dispositivo ma possono includerne anche più di una se esse rientrano nello stesso tipo di dichiarazioni. A titolo di esempio, in genere le prime clausole del corpo del contratto fanno parte delle dichiarazioni di volontà e, per questo, sono raggruppate in un unico segmento della struttura tematica. Non appena si presenta una clausola o un gruppo di clausole che rientrano nell'altro tipo di dichiarazioni, è introdotto un altro segmento nella struttura tematica.

I segmenti misti corrispondono a quelle clausole o gruppi di clausole dove la distinzione tra i due tipi di dichiarazione risulta difficile, poiché contengono delle disposizioni che devono essere incluse per legge a prescindere dalla volontà delle parti, ma che richiedono tuttavia la loro partecipazione nel regolare questi aspetti, come ad esempio la clausola sulle spese nei contratti austriaci o la clausola relativa alle conseguenze derivanti da un'abitazione in condominio in quelli tedeschi. Nei contratti italiani, invece, i segmenti misti presenti in due contratti rappresentano delle clausole che contengono sia dichiarazioni da rendere per legge, sia dichiarazioni di volontà, come ad esempio una clausola che include sia delle indicazioni sulla provenienza del bene (dichiarazioni di legge), sia delle garanzie (dichiarazioni di volontà). I segmenti misti riscontrati nei contratti del corpus italiano, dunque, non rappresentano delle indicazioni che si collocano a mezza via tra i due tipi di dichiarazione, bensì delle clausole o gruppi di clausole contenenti al loro interno entrambe.

L'irregolarità nell'ordine delle disposizioni del dispositivo emerge anche a livello della struttura tematica, dove quasi nessun contratto si presenta uguale all'altro nel numero dei segmenti.

Il primo punto che si può osservare rispetto a questi tre schemi è che i contratti italiani presentano maggior regolarità, perlomeno nel fatto di presentare quasi sempre l'alternanza dei due tipi di dichiarazioni e meno segmenti misti. Più irregolari, tra i tre corpora, risultano essere gli atti austriaci che presentano inoltre molti più segmenti misti.

Come già osservato, tutti i contratti hanno all'inizio del dispositivo o corpo del contratto le dichiarazioni di volontà basilari per il negozio, tra le quali rientrano quelle relative al bene compravenduto e alla causa giuridica, ovvero la compravendita. Per tale ragione, il primo segmento di tutti i contratti dei tre corpora corrisponde alle dichiarazioni di volontà.

I contratti italiani e tedeschi si concludono quasi tutti con un segmento relativo alle dichiarazioni da rendere per legge, mentre quelli austriaci con dei segmenti rientranti nelle dichiarazioni di volontà o misti. In ciò si può riconoscere un dato evinto dall'analisi funzionale dei contratti austriaci, vale a dire il forte peso medio della funzione obbligatoria.

Accanto a ciò, gli atti italiani e tedeschi presentano talvolta due soli segmenti nella struttura tematica, mentre questo non avviene negli atti austriaci. In questi ultimi, poi, mancano in alcuni contratti dei segmenti di sole dichiarazioni da rendere per legge<sup>192</sup>.

Tutto questo è dovuto in parte alle norme che sottostanno alla compravendita immobiliare nei tre ordinamenti. A titolo di esempio si può pensare alla norma sulle spese. Negli ordinamenti italiano e tedesco è presente una disposizione sulla regolamentazione delle spese dell'atto (rispettivamente art. 1475 c.c. e § 448, Abs. 2 BGB), mentre nell'ordinamento austriaco questo aspetto deve essere regolato tra le parti contraenti. Mentre l'effetto di tale disposizione si produrrebbe da sé anche senza l'intervento delle parti nei primi due ordinamenti, in quello austriaco esso necessita di un accordo tra le parti in merito alla ripartizione delle spese (cfr. Moser 2016: 104-105). Di conseguenza, nei contratti italiani e tedeschi tale clausola rientra in quelle da rendere per legge, mentre nei contratti austriaci in quelle miste, poiché si tratta di una disposizione da regolare per legge ma che necessita, per la sua piena realizzazione, che le parti esprimano la loro volontà in merito alla regolarizzazione delle spese (e che, perciò, non si produrrebbe da sé per effetto di legge).

Da un lato ci sono, perciò, delle disposizioni specifiche per ogni ordinamento che determinano clausole o disposizioni differenti all'interno del corpo del contratto e, con ciò, delle differenti strutture funzionali e tematiche. Dall'altro delle clausole o disposizioni che, seppur comuni ai contratti di tutti e tre gli ordinamenti, sono regolate diversamente in questi ultimi e determinano una diversa classificazione all'interno della struttura tematica ed, eventualmente, anche in quella funzionale. Infine, anche una diversa sequenza delle disposizioni, simili o meno, tra i tre ordinamenti, genera una diversa struttura tematica.

Al di là di ciò, quello che può essere dedotto dalle strutture tematiche qui proposte è l'impostazione funzionale principale del contratto di compravendita immobiliare. Tale genere testuale si distingue, infatti, per essere un atto dichiarativo-obbligativo, nel quale, cioè, determinate costellazioni giuridiche che dipendono dall'impegno di due parti di attenersi a determinate prestazioni, vengono a coincidere con la realtà. Su una base giuridica, perciò, è

---

<sup>192</sup> Si tiene comunque a precisare che le affermazioni qui fatte sono basate sul corpus a disposizione per il presente studio. Sarebbe interessante, perciò, poterle ampliare nel corso di successive analisi e sulla base di corpora più estesi.

instaurata la volontà di due parti circa la regolarizzazione di un loro negozio a carattere obbligatorio.

In altri termini, le due domande a cui risponde la struttura tematica rispecchiano anche le funzioni primarie del contratto di compravendita immobiliare da un punto di vista linguistico, dato che esso è una dichiarazione ("cosa") a carattere obbligativo ("come") o, in altri termini, un atto obbligativo ("cosa") che si attua grazie al suo carattere dichiarativo-costitutivo ("come"). Da un punto di vista giuridico, questa base dichiarativo-costitutiva è rappresentata dalle norme di legge in senso lato ("come")<sup>193</sup> grazie alle quali si possono instaurare le costellazioni giuridiche a carattere obbligativo del contratto ("cosa") dettate dalla volontà di due parti.

La terza parte del contratto, presente solo negli atti pubblici italiani e tedeschi<sup>194</sup> è la chiusa per i primi o *Schlussvermerk* per i secondi<sup>195</sup>. Le informazioni principali di cui è veicolo questa parte del contratto sono la conferma del notaio di aver letto l'atto alle parti, nonché l'approvazione e sottoscrizione dello stesso da parte di queste ultime. Rispetto agli atti tedeschi, la chiusa italiana è fornita di più indicazioni che devono per legge rientrare nell'atto, come ad esempio l'indicazione della persona che lo ha redatto e della sua ampiezza. Essendo maggiori le indicazioni di cui si fa veicolo la chiusa italiana, essa è costruita in genere con dei periodi più complessi dell'omologa parte tedesca. Quest'ultima, poi, si distingue per un uso di tempi al passato, dietro ai quali si può leggere una dichiarazione implicita del notaio con la quale egli conferma che le tre azioni principali espresse nella chiusa (lettura, approvazione, sottoscrizione) sono state eseguite.

La stessa dichiarazione implicita, inoltre, può essere presupposta anche per la chiusa italiana, nella quale, però, specialmente per gli atti di approvazione e sottoscrizione, sono utilizzate talvolta delle forme performative all'indicativo presente, dando luogo all'impiego misto dei tempi verbali osservato più sopra.

Le chiusure degli atti italiani e tedeschi del corpus sono composte di tre sequenze principali, seppure esse non siano del tutto coincidenti.

---

<sup>193</sup> Nel "come" rientrano altresì le procedure convenzionali per la felice attuazione del negozio, come ad esempio la sua stipula davanti ad un notaio, che a loro volta derivano dalle disposizioni di legge vigenti in merito in un dato ordinamento. Lo stesso vale per le convenzioni linguistico-testuali ritenute idonee in un dato ordinamento a supportare questo processo.

<sup>194</sup> Si ricorda che questa terza parte potrebbe essere presente anche negli atti pubblici austriaci, detti "Notariatsakt". Questa forma, tuttavia, è poco usuale per la compravendita immobiliare e per questo di fatto gli atti di questo tipo si presentano in genere sotto forma di scrittura privata, priva di una chiusa.

<sup>195</sup> Non ci si soffermerà, invece, sull'autentica di firme presente nelle scritture private italiane e austriache, perché non rappresenta una vera e propria parte dell'atto di compravendita, ma piuttosto un atto a sé apposto allo stesso. I suoi contenuti e la sua struttura sono però descritti nei capitoli 5.1 e 5.2 per il corpus italiano, nonché 5.7 e 5.8 per il corpus austriaco.

**Tabella 4: Confronto tra la struttura tematica basilare della chiusa e dello Schlussvermerk nei contratti di compravendita immobiliare in Italia e Germania**

Italia	Germania
<p><b>Modello di chiusa analitica ricorrente nei contratti del corpus:</b></p> <p>Conferma da parte del notaio di aver ricevuto e letto l'atto alle parti e menzione della scritturazione ↓ Indicazione della sottoscrizione ed ev. dell'approvazione dell'atto da parte delle parti ↓ Indicazione di aspetti formali dell'atto che possono essere fissati solo una volta che esso si conclude (ampiezza, ora di sottoscrizione)</p> <p><b>Modello di chiusa sintetica contenente solo le indicazioni da rendere per legge:</b></p> <p>Conferma da parte del notaio di aver letto l'atto alle parti e menzione della scritturazione ↓ Indicazione dell'ampiezza dell'atto e dell'ora di sottoscrizione</p>	<p>Indicazione lettura dell'atto da parte del notaio ↓ Indicazione approvazione dell'atto da parte delle parti ↓ Indicazione sottoscrizione dell'atto da parte delle parti (ed ev. del notaio)</p>

Come si può notare, per gli atti italiani sono presenti due modelli di chiusa. La ragione di ciò risiede in quanto già discusso nel capitolo 5.1 rispetto al fatto che la chiusa italiana può essere formulata in due modi. Da un lato, si può avere la chiusa sintetica che contiene solo le indicazioni previste per legge per questa parte; dall'altro, la chiusa analitica che contiene, oltre ad esse, delle indicazioni che per prassi sono inserite in questa parte, quali ad esempio la menzione della richiesta delle parti al notaio di ricevere l'atto o del fatto che quest'ultimo venga approvato e sottoscritto (cfr. Genghini 2009: 194). Nei contratti del corpus, si riscontra una chiusa di tipo analitico, sebbene non sempre provvista di tutte le indicazioni incluse per prassi in questa parte. In un contratto, ad esempio, manca la menzione di prassi circa l'approvazione dell'atto da parte delle parti.

Alla fine della chiusa, in ogni caso, sono apposte, sia nei contratti italiani che tedeschi, le sottoscrizioni delle parti e del notaio, che perfezionano l'atto rendendolo operativo. Il contratto, cioè, se validamente attuato, è definitivamente fissato grazie alle sottoscrizioni e può, perciò, produrre i suoi effetti (cfr. Genghini 2009: 153).

In conclusione della chiusa italiana, inoltre, è posta anche l'ora di sottoscrizione, non presente negli atti tedeschi, ai sensi dell'articolo 51 LN, comma 2, n. 11 e dell'art. 49 dei Principi di deontologia professionale dei notai (cfr. inoltre la spiegazione al riguardo nella parte sulla chiusa al cap. 5.1).

L'impostazione funzionale che emerge dalla struttura tematica della chiosa italiana fa presupporre il realizzarsi delle funzioni informativa, per via dei dati sull'ampiezza del contratto e l'ora di sottoscrizione, nonché obbligatoria, qualora gli atti di approvazione e sottoscrizione delle parti siano espressi con enunciati performativi all'indicativo presente. L'atto di conferma da parte del notaio che sottostà, in generale, a questa parte, richiama infine la sua base dichiarativa.

Dalla struttura tematica dello *Schlussvermerk*, invece, si potrebbe presupporre la realizzazione delle due funzioni principali del contratto, vale a dire dichiarativa e obbligatoria. Come si è visto nel capitolo 5.5, tuttavia, lo *Schlussvermerk*, essendo formulato per intero con l'uso di tempi verbali al passato, rappresenta piuttosto un atto dichiarativo implicito del notaio che conferma l'avverarsi delle tre azioni che suggellano l'atto. Questo atto implicito di conferma, inoltre, può essere dedotto grazie alla conoscenza del contesto di produzione dell'atto, senza la quale lo *Schlussvermerk* potrebbe essere interpretato come una sorta di resoconto finale. Rispetto agli atti italiani, infatti, l'indicazione dell'approvazione e della sottoscrizione delle parti non avviene tramite delle forme performative esplicite e, pertanto, nello *Schlussvermerk* dei contratti del corpus non si produce funzione obbligatoria. L'effettiva base funzionale dello *Schlussvermerk*, di natura puramente dichiarativa, perciò, non è del tutto evincibile dalla sua struttura tematica; come d'altronde avviene anche nei contratti italiani, qualora non si produca funzione obbligatoria a causa della mancanza di formule performative esplicite per gli atti di approvazione e sottoscrizione.

La domanda a cui rispondono le chiuse dei due ordinamenti, in ogni caso, è il "come", però in un senso diverso dal dispositivo o corpo del contratto. Si tratta qui, infatti, delle azioni o menzioni concrete che possono perfezionare l'atto e non della base normativa sulla quale può sorgere.

In sintesi, perciò, si può affermare che l'apertura e la chiusura dell'atto pubblico presentino le sequenze di informazioni necessarie a definire i tratti basilari del negozio. Esse corrispondono principalmente alla presentazione del tema, delle parti e dell'autorità nella parte di apertura e alla lettura, approvazione e sottoscrizione dell'atto nella chiusura. Queste parti rispondono, quindi, alle domande "chi" "cosa" e "come" rispetto al negozio instaurato. Queste ultime due domande, poi, ovvero il tipo di negozio, le sue caratteristiche specifiche e i diritti ed obblighi che comporta, sono ulteriormente specificate nel corpo del contratto, grazie ad una struttura tematica binaria e specificativa. Grazie a tale struttura, il dispositivo o corpo del contratto è l'unica parte dalla quale emerge l'interdipendenza tra le due funzioni primarie del contratto di



compravendita immobiliare. Nelle parti di apertura e chiusura, invece, essa deve essere dedotta a partire dal ruolo che ricopre tale genere testuale negli ordinamenti qui in esame.

## **6.5 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

I dati qui riassunti rispecchiano un'analisi condotta al fine di far emergere come il carattere azionale (cfr. Nardi 2015: 20) del contratto di compravendita immobiliare si realizzi a livello testuale. Il testo è visto, infatti, nell'ambito di questo studio, come una forma di azione sociale inserita in un dato contesto comunicativo, sociale e storico e, soprattutto, dotata di una specifica funzione.

Il piano giuridico che determina le regole alle quali deve essere adeguato il contratto di compravendita immobiliare per essere felicemente concluso, rappresenta una prima base che si esprime a livello testuale con precise forme macrostrutturali, osservate in un primo livello di analisi. A tale base sono collegate precise funzioni che a loro volta formano il tessuto funzionale del testo, discusso nel secondo livello di analisi. Tanto la base giuridica che funzionale si esprimono grazie alla presentazione e alla sequenza di determinati contenuti che formano la base tematica, ovvero il terzo livello di analisi.

Con questo approccio, perciò, si è cercato di evidenziare come la funzione convenzionalmente attribuita al genere testuale qui in esame, nei contesti comunicativi rappresentati dagli ordinamenti di Italia, Germania e Austria, sia attuata grazie al testo.

Il testo, dunque, ha un ruolo importante, perché fa da tramite alla funzione del contratto di compravendita immobiliare e, con ciò, alla realizzazione delle costellazioni giuridiche ad esso attribuite. L'individuazione dei diversi piani macrostrutturali su cui si fonda questa azione del contratto può essere uno spunto per approfondire l'analisi qui svolta con dei corpora più estesi, oppure per applicare questo metodo ad altri generi testuali dell'ambito giuridico o, più in generale, specialistici. Forse, tale approccio può ritornare utile altresì per il riconoscimento dei tratti giuridici, funzionali e tematici essenziali per questo tipo di atto giuridico, per poi tradurli nell'elaborazione di modelli basilari in formato digitale con valenza a livello nazionale, ai quali sia possibile aggiungere o togliere delle componenti, in base alle esigenze del negozio in questione<sup>196</sup>. Nell'elaborazione di tali modelli, si potrebbe inoltre tener conto dei piani

---

<sup>196</sup> Si rinvia a tal proposito all'articolo di Daskalopulu e Sergot (1995: 62-70) dal titolo "A Constraint-Driven System for Contract Assembly", in cui gli autori propongono un sistema di assemblaggio automatico di testi complessi e lunghi, quali i contratti. La parte di programma presentata in questo articolo fa riferimento al livello macrostrutturale dei contratti, senza soffermarsi sul loro contenuto. Gli autori, perciò, dimostrano come sia possibile creare dei blocchi macrostrutturali ed altresì dei legami di connessione tra di essi, così da rendere agevole il processo di assemblaggio del contratto, fermo restando che poi l'autore può creare nuovi blocchi o modificare il contenuto dei blocchi preinseriti nel programma.

funzionale e tematico qui proposti, per ideare delle strutture il più unitarie possibile, poiché una strutturazione definita e abbastanza stabile comporta stabilità anche sui piani funzionale e tematico. Nell'ideare la struttura dei contenuti giuridici, dunque, si terrebbe conto, in tal modo, dello schema funzionale e tematico che si intende conferire all'atto. Tanto più questi modelli si presenteranno stabili sui piani della macrostruttura giuridica, funzionale e tematica, inoltre, tanto meglio essi potranno essere osservati a livello della microstruttura. Le diverse sequenze dei piani macrostrutturali, infatti, potrebbero essere osservate in base alle loro caratteristiche specifiche, ad esempio da un punto di vista terminologico e sintattico, per poi eventualmente affinarle e/o confrontarle con quelle di atti provenienti da ordinamenti giuridici diversi.

Interessante appare, infine, come il ruolo assegnato al genere testuale qui in esame trovi una diversa realizzazione a livello dei tre piani macrostrutturali analizzati, in ordinamenti giuridici diversi ma, ciononostante, vicini, sia per l'appartenenza alla tradizione giuridica continentale, sia per la vicinanza geografica dei tre Paesi. La stessa lingua, ovvero il tedesco, che accomuna i contratti tedeschi e austriaci, non è garante di una forma di realizzazione testuale coincidente.

## **7. PROPOSTA PER UN'ANALISI DELLE FORME VERBALI**

### **7.1 PRECISAZIONI PRELIMINARI**

Il seguente capitolo rappresenta uno spunto per eventualmente approfondire, grazie a successive ricerche, lo studio fin qui condotto da un punto di vista microstrutturale. In esso sarà delineata, cioè, una proposta per l'analisi delle forme verbali che caratterizzano il contratto di compravendita immobiliare nei tre ordinamenti in esame.

Tale proposta dovrà eventualmente essere affinata, poiché, per l'ampiezza che un tale lavoro ricoprirebbe, non sarà possibile in questa sede analizzare da un punto di vista semantico e funzionale ogni singola forma verbale esposta. Per una simile analisi, inoltre, risulterebbe utile disporre di un ampio spettro di esempi tratti dall'uso di una determinata forma verbale all'interno del contratto di compravendita immobiliare (o di altri testi specialistici) dai quali dedurre e osservare l'uso specifico che di essa si fa, nonché i fattori che la caratterizzano da un punto di vista sintattico e valenziale, come fatto ad esempio da Rovere (2005: 167 ss.). Tuttavia, poiché questo spunto appare interessante, anche solo come integrazione delle analisi fin qui svolte, si è deciso di presentarlo nelle sue linee essenziali nella speranza che possano essere meglio definite in futuro.

In particolare, inoltre, non sarà possibile svolgere in questa sede un'analisi della sinonimia o quasi-sinonimia che sembra prodursi talvolta rispetto ad alcune forme verbali, sulle tracce, ad esempio, di Schreiber (2000) o Höhmann (2005, 2008). I piani di sinonimia individuati all'interno dei corpora qui in esame possono riguardare tanto il contenuto semantico, quanto l'uso che si fa di una forma verbale. A titolo di esempio, mentre le forme "garantire" e "prestare garanzia" risultano sinonimi dal punto di vista semantico, ad esse si può affiancare l'uso del solo verbo "dichiarare" come sinonimo dal punto di vista funzionale, ovvero dell'uso. Talvolta, difatti, questo verbo è utilizzato all'interno del corpus per indicare un atto di garanzia. Questa distinzione dovrebbe essere fatta, in un primo momento, rispetto alle forme verbali utilizzate per realizzare una determinata funzione all'interno di un singolo corpus; in un secondo momento, invece, le forme verbali così analizzate dovrebbero essere messe a confronto con quelle degli altri due corpora.

Come già detto, dunque, le categorie verbali che saranno presentate rappresentano un primo spunto che, però, oltre che rispetto al piano della sinonimia, potrebbe essere approfondito in altri aspetti. I verbi analizzati, ad esempio, potrebbero essere specificati in riferimento a parametri quali la valenza o la reggenza e questo si potrebbe fare tanto all'interno di ogni singolo corpus, quanto in un'ottica di confronto fra i tre corpora. Infine, la proposta qui elaborata

potrebbe essere approfondita, evidenziando i verbi che derivano da sostantivi con un significato preciso in ambito giuridico. I verbi in questione assumono, in conseguenza di ciò, una valenza e un significato più tecnici rispetto ad altri eventuali sinonimi o quasi-sinonimi con i quali ricorrono in un testo specialistico e per questo sarebbe importante e interessante categorizzarli anche riguardo a questo aspetto.

## **7.2 CRITERIO DI CLASSIFICAZIONE**

Fatte queste premesse è ora possibile descrivere in base a quale criterio si sono suddivise le forme verbali in questo primo approccio, per il quale si è fatto riferimento anche alle nozioni di struttura funzionale e tematica descritte nei capitoli precedenti.

Il criterio di selezione delle forme verbali esposte in questo capitolo è stato il concetto di funzione. Si sono classificate, cioè, le forme verbali in base alla funzione che assolvono all'interno dell'atto e dunque all'uso che di esse si fa.

La realizzazione del piano semantico e, dunque, dei contenuti, avviene in concomitanza con l'emissione di dichiarazioni che possono avere diversi valori, ovvero rientrare nelle diverse funzioni. Il mezzo privilegiato per l'emissione di tali dichiarazioni, nonché per l'espressione di performatività, sono le forme verbali. Queste ultime, infatti, fanno da veicolo per l'attuazione delle situazioni giuridiche caratterizzanti il contratto.

Per questo, si proporranno ora delle categorie verbali per cercare di dimostrare come, sul piano grammaticale, si realizzino la struttura funzionale e tematica del contratto di compravendita immobiliare. Queste categorie sono riferite a tale genere testuale, ma non si esclude che potrebbero essere applicate anche ad altri testi giuridici, magari ampliandole.

Questa analisi mette in rilievo soprattutto le varianti riscontrate in ogni corpus per realizzare una determinata funzione da un punto di vista linguistico e, in parte, giuridico, nonché per esporre precisi contenuti contrattuali<sup>197</sup> negli ordinamenti di Italia, Germania e Austria. Essendo il dispositivo o corpo del contratto la parte in cui si attuano i veri e propri contenuti del negozio, è da qui che saranno tratte le diverse categorie verbali.

Tale analisi, inoltre, sarà supportata da esempi evinti dai contratti in ogni forma dei tre corpora, vale a dire in quanto atto pubblico, scrittura privata o modello da formulario, poiché, come si è

---

<sup>197</sup> Questo ha fatto sì che potesse essere inclusa un'ampia gamma di realizzazioni verbali, tra cui, ad esempio, forme performative esplicite, che sostituiscono i modali ed altresì predicati nominali. Sono state escluse, invece, le forme modali o nominali, perché la loro trattazione richiederebbe una sezione a parte, data l'ampiezza che ricoprirebbe, ma potrebbe altresì portare l'analisi ad un piano non strettamente legato al contratto di compravendita immobiliare, bensì ai testi giuridici più in generale.

visto precedentemente, tutti e tre questi tipi di atto risultano pressoché equivalenti rispetto al corpo del contratto. Il numero degli esempi forniti varierà in base a quanto si riterrà utile al fine di osservare con più precisione l'uso delle diverse forme verbali.

Nel dettaglio, perciò, le categorie qui proposte sono le seguenti:

- la realizzazione verbale sulla base di equivalenza funzionale, tematica e contenutistica;
- la realizzazione verbale sulla base di equivalenza tematica, contenutistica ma non funzionale;
- la realizzazione verbale sulla base di equivalenza funzionale, ma solo in parte tematica e contenutistica;
- la realizzazione verbale sulla base di equivalenza funzionale ma non tematica né contenutistica.

### **7.3 LETTURA DEI DATI ESPOSTI**

Per ogni categoria, sarà fornita una spiegazione dei fattori che la caratterizzano e verranno presentate una o due forme verbali in essa rientranti, che si ritengono particolarmente caratterizzanti per il contratto di compravendita immobiliare, nonché interessanti per il confronto tra gli ordinamenti di Italia, Germania e Austria. Le forme verbali da questi tre corpora saranno esposte tramite delle tabelle comparative. L'ordine delle forme verbali elencate nelle tabelle non è dovuto a fattori di sinonimia, bensì alla loro occorrenza all'interno di un corpus. Le forme verbali in cima all'elenco di un determinato corpus (ad esempio del corpus dei contratti italiani), cioè, sono quelle che ricorrono con maggior frequenza al suo interno; quelle elencate per ultime, invece, sono i verbi per i quali si riscontra un minor numero di occorrenze<sup>198</sup>.

Accanto a ciò, per ogni tabella si è cercato di definire, il più chiaramente possibile, quali siano la funzione linguistica e l'uso ai fini del negozio di compravendita ai quali rispondono le forme verbali elencate, se utilizzate all'interno del genere testuale qui in esame. In questo, ci si è ispirati al modello di Engberg (2001: 79-86), grazie al quale per ogni atto linguistico caratterizzante un determinato genere testuale, egli propone di individuare la forma di realizzazione a livello grammaticale, nonché lo scopo perseguito. A titolo di esempio, per l'atto linguistico corrispondente al prestare una garanzia, si individueranno le forme verbali utilizzate

---

<sup>198</sup> Non saranno inserite, tuttavia, le forme verbali con rare occorrenze all'interno di un corpus, vale a dire non più di due. Si includeranno infatti soltanto quei verbi che caratterizzano almeno tre contratti del corpus in questione rispetto a determinate dichiarazioni. In genere, tuttavia, le forme verbali riportate nelle tabelle riguardano un più alto numero di contratti (se non quasi tutti) e per questo risultano particolarmente significative per il corpus in questione.

in un dato corpus per formularlo, e si assegnerà loro lo scopo di realizzare le garanzie necessarie a completare la compravendita.

A tale modello, tuttavia, si è deciso di aggiungere la funzione realizzata dall'enunciato da un punto di vista linguistico, che corrisponderebbe a quella dichiarativo-obbligatoria per l'atto linguistico del prestare una garanzia. Così facendo, per ogni forma verbale saranno individuati sia la funzione dal punto di vista linguistico, sia lo scopo (o funzione) da un punto di vista giuridico-negoziale. In particolare, quest'ultimo scopo è stato indicato come "macro-ambito d'uso/funzionale" e corrisponde all'uso al quale assolve l'enunciato in questione nel quadro di un contratto di compravendita immobiliare<sup>199</sup>. Tale uso, però, coincide solo in parte con la funzione giuridica dell'enunciato. Questo appare importante, poiché in uno stesso macro-ambito possono rientrare forme verbali che si differenziano dal punto di vista dei significati e delle funzioni giuridiche di cui sono portatori. È questo il caso, ad esempio, dei verbi "beauftragen" e "bevollmächtigen" che, se utilizzati in quanto coppia verbale, rientrano nel macro-ambito d'uso/funzionale corrispondente al porre delle richieste o conferire degli incarichi (cfr. tabella 5). Ciò richiama quanto detto più sopra, ovvero il fatto che il criterio di selezione delle forme verbali è stato l'uso che di esse si fa. Per questo, a partire dalle dichiarazioni particolarmente caratterizzanti per il genere testuale qui in esame, si sono definiti dei macro-ambiti funzionali, all'interno dei quali rientrano le forme verbali che li caratterizzano (in riferimento ai tre corpora di questo studio). Conseguentemente, all'interno di un macro-ambito possono rientrare verbi dalle sfumature di contenuto e giuridiche leggermente diverse, ma che tuttavia hanno in comune l'appartenenza ad esso. Ulteriore fattore che accomuna le forme verbali di un dato macro-ambito, infine, è la categoria verbale qui elaborata alla quale appartengono.

Ricapitolando, le categorie sopra elencate servono a suddividere i verbi in base a dei fattori linguistici, ovvero ai piani tematico, funzionale e contenutistico. Il piano contenutistico, tuttavia, non è da confondere con quello semantico, poiché riguarda i contenuti relativi al negozio di compravendita veicolati grazie alla forma verbale in questione, come ad esempio le dichiarazioni sul passaggio della proprietà.

All'interno di ogni categoria, poi, le forme verbali sono state suddivise in macro-ambiti d'uso/funzionali, corrispondenti all'uso che di esse si fa ai fini del negozio di compravendita.

A titolo di esempio, la coppia verbale "beauftragen/bevollmächtigen" sul piano tematico rientra in una clausola relativa ad una procura conferita al notaio; sul piano funzionale assolve ad una

---

<sup>199</sup> Cfr. Felder (2017: 49) che sottolinea come "semantisch-pragmatische Analysen ergänzen Untersuchungen auf Wort- und Satzebene um inhaltsseitige kommunikative Einheiten wie Sprachhandlungen (die in Fachkontexten als Handlungsmuster auftreten)".

funzione dichiarativo-appellativa; sul piano contenutistico è veicolo dei termini precisi della procura; sul piano del macro-ambito d'uso/funzionale, infine, fa parte degli atti di richiesta e conferimento di un incarico (anche all'interno di una procura). Nello stesso macro-ambito funzionale rientra anche la coppia verbale "bewilligen/beantragen"; essa equivale alla coppia verbale "beauftragen/bevollmächtigen" dal punto di vista della funzione linguistica realizzata, ma non sul piano tematico e contenutistico, poiché serve a veicolare delle richieste tavolari. Anche dal punto di vista giuridico, poi, queste forme verbali presentano diverse implicazioni e sfumature semantiche.

Con questo esempio, perciò, si può notare che i fattori che determinano le categorie verbali qui elaborate (piano funzionale, tematico e contenutistico), nonché talvolta la funzione prettamente giuridica, differenziano le forme verbali, mentre il macro-ambito d'uso/funzionale le accomuna.

Ciò non toglie, comunque, che questa classificazione, così come l'analisi delle forme verbali e dei relativi esempi, possano essere oggetto di ulteriore affinamento nell'ambito di future ricerche.

## **7.4 PROPOSTA DI CLASSIFICAZIONE VERBALE**

### **7.4.1 REALIZZAZIONE VERBALE SULLA BASE DI EQUIVALENZA FUNZIONALE, TEMATICA E CONTENUTISTICA**

Le forme verbali<sup>200</sup> rientranti in questa categoria accomunano i contratti dei tre ordinamenti innanzitutto dal punto di vista funzionale e contenutistico. L'equivalenza funzionale e contenutistica comporta il fatto che le forme verbali siano veicolo tanto della stessa funzione (primaria o aggiuntiva; cfr. cap. 4), quanto degli stessi contenuti giuridici. Accanto a queste due forme di equivalenza, inoltre, le realizzazioni verbali di questa categoria sono accomunate dal fatto di rientrare nello stesso sotto-segmento o clausola. Queste forme verbali, cioè, si inseriscono in tutti e tre gli ordinamenti in clausole dello stesso tipo e che servono a veicolare funzioni e contenuti equivalenti. Equivalenza tematica corrisponde, perciò, alla presenza di un

---

<sup>200</sup> Nell'espressione "forme verbali" si racchiudono tutti i verbi qui trattati, di qualsiasi tempo o modo. In questa e nelle sezioni a seguire, inoltre, saranno affrontate solo quelle parti del contratto in cui una determinata funzione è realizzata attraverso l'ausilio di una forma verbale. Si escluderanno, perciò, quei segmenti che, pur presentando equivalenza tematica e/o funzionale, non sono realizzati in maniera analoga nei tre ordinamenti. Ciò riguarda, ad esempio, l'indicazione del luogo e della data di stipula dell'atto, realizzata talvolta con l'ausilio di una forma verbale nei contratti tedeschi, con preposizioni o sostantivi in quelli italiani o semplicemente riportando la data e il luogo in quelli austriaci. Anche questo, però, potrebbe rappresentare uno spunto per ulteriori studi.

determinato sotto-segmento nella struttura funzionale e tematica dei contratti di tutti e tre gli ordinamenti, come potrebbe essere, ad esempio, la clausola sulle garanzie<sup>201</sup>.

### Prima forma verbale

La prima forma verbale scelta per questa categoria riguarda i verbi utilizzati per esprimere le prestazioni essenziali del negozio di compravendita, vale a dire la vendita e l'acquisto del bene compravenduto, che, negli ordinamenti giuridici italiano e austriaco, corrisponderebbero alla causa o al "Rechtsgrund"<sup>202</sup>.

**Tabella 1: Prima forma di realizzazione verbale sulla base di equivalenza funzionale, tematica e contenutistica**

	Italia		Germania		Austria	
<b>Tempo</b>	Indicativo presente		Präsens Partizip Präsens		Präsens	
<b>Forma verbale</b>	Vendere Trasferire Cedere	Acquistare Accettare Comprare Comperare	Verkaufen	Annehmen	Verkaufen Übergeben	Kaufen Übernehmen
<b>Funzione linguistica:</b> Prettamente dichiarativa o dichiarativo-obbligatoria.						
<b>Macro-ambito d'uso/funzionale:</b> Qualifica ed instaurazione del negozio in quanto compravendita.						

In tutti e tre gli ordinamenti è presente una clausola apposita che talvolta è unita a quella sull'oggetto, riguardante la qualifica e l'instaurazione del negozio in questione in quanto compravendita. In base alle forme verbali utilizzate per realizzare tale funzione giuridica, si producono, da un punto di vista linguistico-testuale, le funzioni dichiarativa e dichiarativo-obbligatoria, oppure solo la prima.

Nei contratti italiani la causa giuridica è espressa tramite una coppia verbale da cui emerge la volontà delle parti di vendere un bene da un lato e di acquistarlo e/o accettarlo dall'altro.

Le coppie verbali utilizzate, però, non si equivalgono sempre, poiché possono ricorrere diverse varianti formate dai verbi riportati nella tabella 1 (cfr. Wiesmann 2018: 373-381).

<sup>201</sup> L'equivalenza tematica non è quindi legata alla differenziazione tra dichiarazioni di volontà o dichiarazioni da rendere per legge (cfr. spiegazione al cap. 5.2), bensì alla sola presenza di un sotto-segmento equivalente in tutti e tre gli ordinamenti.

<sup>202</sup> Si rinvia a tal proposito all'analisi svolta riguardo a queste forme verbali da Wiesmann (2018: 373-382) in un'ottica diacronica e sulla base di contratti di compravendita immobiliare da Italia e Germania. In questa parte, inoltre, Wiesmann descrive anche il numero e il tipo delle componenti verbali con le quali sono espressi verbalmente gli atti di offerta e accettazione ("Angebot" e "Annahme") negli atti italiani, fornendo a tal proposito diversi esempi.



I verbi elencati nella tabella 1 sembrano rappresentare degli usi sinonimici<sup>203</sup>, tuttavia l'uso di coppie verbali contribuisce a mettere in rilievo diverse sfumature semantiche dell'enunciato (cfr. Marmocchi 2006: 24). La coppia verbale basilare per esprimere gli obblighi insiti nella compravendita potrebbe essere considerata quella formata dai verbi "vendere" e "comprare", con "comperare" come variante di quest'ultimo. Essa esprime e fissa, infatti, il fondamento della volontà delle parti, ovvero i due momenti basilari che la portano a compimento (cfr. Marmocchi 2006: 25). Talvolta, però, al verbo "vendere" sono accostati i verbi "trasferire" o "cedere". Il primo si riferisce, in particolare, al trasferimento di un diritto e, dunque, in questo caso, del diritto di proprietà. Questo verbo fa riferimento "alle conseguenze propriamente giuridiche di atti negoziali" e per tale ragione è più spesso utilizzato in riferimento ad oggetti astratti, quali possono essere diversi tipi di diritto (Rovere 2005: 210-212). La coppia verbale "trasferire/acquistare", perciò, farebbe riferimento all'effetto legale traslativo del negozio (Marmocchi 2006: 25).

Il verbo "cedere", invece, sembra piuttosto utilizzato per esprimere la volontà del venditore di trasferire la proprietà dell'immobile. Marmocchi (2006: 25), infatti, delinea la coppia verbale "cedere/accettare" come espressione del momento in cui si forma il consenso delle parti. Si può quindi supporre che l'accostamento dei verbi "vendere" e "trasferire" serva a far riferimento, con il primo, all'oggetto della compravendita, mentre, con il secondo, al conseguente trasferimento della sua proprietà all'acquirente. Se, invece, "vendere" è affiancato a "cedere", si farà riferimento sempre al bene immobile con il primo, mentre alla volontà di trasferirne la proprietà con il secondo. Non a caso, infatti, il verbo "cedere", quando utilizzato, precede il verbo "vendere", poiché prima si esprime una data volontà e poi la si attua (esempio 1.2). Al contrario, se il verbo "vendere" è utilizzato con "trasferire", quest'ultimo è per lo più collocato dopo "vendere" e per questo si può supporre che il primo faccia riferimento sia al bene, sia alla volontà di venderlo, mentre il secondo al passaggio della sua proprietà (esempio 1.3).

Al contrario, se "vendere" è utilizzato da solo, si indicherà con esso sia l'oggetto che la volontà di venderlo, quanto il passaggio dei diritti ad esso connesso.

Per quanto riguarda la prestazione opposta, ovvero l'acquisto, essa può essere realizzata a livello verbale con "comprare" o "comperare" che, come già visto, esprimono uno dei momenti basilari per l'attuazione del negozio di compravendita. Il verbo "acquistare", invece, richiama l'effetto traslativo del passaggio di proprietà, mentre "accettare" sottolinea un aspetto che precede

---

<sup>203</sup> A tal proposito, si rinvia a Schreiber (2000: 3-6) rispetto ai tipi di variazione terminologica che si possono riscontrare nei testi specialistici.

l'acquisto, vale a dire l'accettazione dei termini dell'accordo da parte dell'acquirente ed infatti è posto prima di "acquistare" (cfr. esempio 1.1).

**Figura 1: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus italiano (sottolineature dell'autrice)**

**1.1**

[...] vende a [...] che accetta ed acquista la piena proprietà della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) del seguente immobile.

**1.2**

[...] cede e vende a [...] che accetta ed acquista l'intera piena proprietà del seguente bene immobile.

**1.3**

I signori [...] e [...] vendono e trasferiscono ciascuno per i rispettivi diritti al signor [...] che, come bene personale, acquista, la piena proprietà del seguente immobile.

La realizzazione verbale di questa indicazione nei contratti del corpus tedesco è caratterizzata dal prevalente utilizzo del solo verbo "verkaufen". L'atto di acquisto non viene indicato nei contratti del corpus tedesco, tuttavia in alcuni contratti è segnalata l'accettazione della vendita da parte dell'acquirente tramite il verbo "annehmen" (cfr. Wiesmann 2018: 382).

**Figura 2: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

**2.1**

Herr [...] und Frau [...] verkaufen den vorbeschriebenen Grundbesitz samt Bestandteilen und Zubehör an Herrn [...].

**2.2**

Der Verkäufer verkauft dem Käufer, der dies annimmt, mehreren von ihnen zu gleichen Anteilen, das Eigentum an dem in § 1 Absatz (1) Buchstaben a) und [...] bezeichneten Wohnungs- und Teileigentum nebst den wesentlichen Bestandteilen und dem gesetzlichen Zubehör.

La maggior regolarità nella modalità di qualificare il negozio in quanto compravendita si riscontra nei contratti austriaci. In tutti, infatti, ciò avviene tramite una coppia verbale formata dai verbi "verkaufen" e "übergeben" da un lato e "kaufen" e "übernehmen" dall'altro. In quest'uso appare evidente la non sinonimia dei verbi utilizzati, dove "verkaufen" e "kaufen" si riferiscono soprattutto al bene immobile, mentre "übergeben" e "übernehmen" al diritto di proprietà e al possesso ad esso connessi. Questo trova conferma nel fatto che il verbo "übernehmen" sia quasi sempre utilizzato in combinazione con l'espressione "in sein/ihr Eigentum" e quindi in riferimento al diritto di proprietà.

Il verbo "übergeben", invece, sembra richiamare la cosiddetta "Übergabe", ovvero la consegna del bene, che è una delle prestazioni insite nel negozio di compravendita e che coincide, nel caso di beni immobili, all'immissione nel possesso.

Questa formula, inoltre, è anche quella consigliata per esprimere il "Rechtsgrund" (cfr. Grötsch 2004: 862), ovvero la causa del negozio, senza la quale il contratto non è adatto, assieme alla "Aufsandung", a produrre l'effetto traslativo-costitutivo del passaggio di proprietà.

Essendo sempre presente il verbo "übernehmen" che implica l'assunzione delle obbligazioni insite nell'acquisto, questo sotto-segno dei contratti austriaci rientra sia nella funzione dichiarativa che obbligatoria. Questo avviene anche nei contratti italiani e tedeschi, qualora siano utilizzati i verbi "accettare" o "annehmen".

**Figura 3: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus austriaco (sottolineature dell'autrice)**

**3.1**

Frau [...] im folgenden kurz Verkäuferin genannt, verkauft und übergibt nunmehr und [...]im folgenden kurz Käufer genannt, kauft und übernimmt diese [...] Liegenschaftsanteile in EZ [...] GB [...] samt dem damit verbundenen Wohnungseigentum an der Wohnung [...] in sein Eigentum.

**3.2**

Herr [...] - im folgenden kurz Verkäuferseite genannt - verkauft und übergibt hiemit seinen [...] Anteil an der Liegenschaft in EZ [...] GB [...] an Frau [...] - im folgenden kurz Käuferseite genannt - zu deren Eigentum und letztere kauft und übernimmt die angeführten Liegenschaftsanteile in ihr volles und unwiderrufliches Eigentum.

**Seconda forma verbale**

La seconda forma di realizzazione verbale che sarà esposta in questa categoria rientra tra quelle che realizzano per eccellenza la funzione obbligatoria. Si tratta, cioè, di verbi esprimenti la prestazione di una garanzia.

Come già specificato all'inizio, i verbi rientranti in questa e nelle altre tabelle possono presentare delle diverse sfumature di significato, anche e soprattutto dal punto di vista giuridico. Talvolta il loro utilizzo in periodi vicini, inoltre, può servire a specificare diversi aspetti dell'atto eseguito e/o le sue conseguenze, ad esempio qualora si facesse uso sia del verbo "versichern" che di "haften" in riferimento ad un determinato atto di garanzia. Accanto a ciò, l'uso dell'una o l'altra forma verbale può essere dovuto al contesto o all'oggetto a cui è riferito.

**Tabella 2: Seconda forma di realizzazione verbale sulla base di equivalenza funzionale, tematica e contenutistica**

	<b>Italia</b>	<b>Germania</b>	<b>Austria</b>
<b>Tempo</b>	Indicativo presente	Präsens	Präsens
<b>Forma verbale</b>	Garantire Prestare la/le garanzia/e Dichiarare	Versichern Garantieren Haften Erklären	Gewähr leisten Haften Erklären
<b>Funzione linguistica:</b> Dichiarativo-obbligatoria.			
<b>Macro-ambito d'uso/funzionale:</b> Prestare delle garanzie sullo stato dell'immobile e i diritti e/o oneri ad esso connessi.			

I verbi contenuti in questa tabella sono stati evinti dalle clausole specifiche per le garanzie, che, in genere, sono prestate dal venditore all'acquirente. Delle garanzie, tuttavia, possono essere prestate anche in altre clausole del dispositivo o corpo del contratto e ciò può avvenire con i verbi sopra elencati oppure anche tramite i verbi "dichiarare" nei contratti italiani o "erklären" nei contratti tedeschi e austriaci. Tale verbo accomuna tutti e tre gli ordinamenti per il fatto di poter essere utilizzato per esprimere implicitamente un atto di garanzia, seppure ricorra con più frequenza negli atti del corpus italiano per il fenomeno del "dichiarativismo" di cui si è parlato nei capitoli precedenti (cfr. Marmocchi 2006: 25 e Wiesmann 2018: 345-349).

La forma di realizzazione verbale di un atto di garanzia nei contratti italiani del corpus avviene tramite il verbo "garantire" o la collocazione "prestare garanzia". Fra i due, è il primo a ricorrere con più frequenza nei contratti del corpus. La collocazione "prestare garanzia" è utilizzata con l'articolo determinativo, specificando così le singole garanzie che vengono prestate. In particolare, poi, tale collocazione è utilizzata per la formula "prestare (tutte) le garanzie di legge". Mentre "garantire" è utilizzato, in senso generale, per esprimere diversi atti di garanzia, la collocazione "prestare la/le garanzia/e" ricorre, perciò, quando è posta in evidenza una garanzia particolare. Talvolta, però, questa collocazione sembra essere utilizzata ai fini della variazione lessicale e, pertanto, in quanto sinonimo di "garantire".

Spesso, inoltre, nei contratti del corpus, la correlazione tra la funzione dichiarativa e quella obbligatoria che sfocia in un atto di garanzia è resa esplicita dall'utilizzo congiunto dei verbi "dichiarare" e "garantire". Allo stesso modo, in una clausola sulle garanzie il verbo "dichiarare" può essere utilizzato in alternativa a "garantire", probabilmente, sia per richiamare la paternità della dichiarazione della parte che garantisce, e dunque il fatto che scaturisca dalla sua volontà, sia per ragioni di variazione lessicale.

**Figura 4: Esempi di realizzazione della seconda forma verbale nel corpus italiano (sottolineature dell'autrice)**

#### 4.1

##### **ARTICOLO 6 - GARANZIE**

###### **6.1) Garanzie di legge.**

La parte venditrice, con riferimento ai beni immobili oggetto del presente trasferimento, presta tutte le garanzie di legge, anche per i casi di molestie ed evizione sia totale che parziale.

###### **6.2) Libertà da ipoteche e vincoli pregiudizievoli.**

La parte venditrice presta tutte le garanzie di legge e dichiara che gli immobili in oggetto sono di sua esclusiva proprietà e libera disponibilità, non gravati da pesi, vincoli, oneri, privilegi di qualsiasi genere anche se non iscritti, pignoramenti, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

###### **6.3) Esenzione da oneri e/o privilegi per imposte e tasse.**

La parte venditrice dichiara di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa, tributo e/o imposta connessa ai beni immobili oggi trasferiti, obbligandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate od iscritte a ruolo successivamente alla stipula del presente contratto.

La parte venditrice dichiara inoltre di non avere pendenze verso l'amministrazione del condominio per spese ordinarie e/o straordinarie e che non esistono liti pendenti relative a questioni condominiali.

###### **6.4) Dichiarazioni sulla conformità degli impianti.**

La parte venditrice dichiara di prestare la garanzia in ordine alla conformità alla normativa in materia di sicurezza, vigente al momento della loro installazione o ultima modifica, degli impianti elettrico, di riscaldamento e del gas posti a servizio di quanto in oggetto, confermando di avere già consegnato alla parte acquirente tutta la relativa documentazione amministrativa e tecnica.

#### 4.2

Garantisce la Parte venditrice che i beni venduti le spettano ed appartengono, in piena proprietà e disponibilità, per giusti e legittimi titoli e che i medesimi sono liberi da trascrizioni di pregiudizio ed ostative, da iscrizioni ipotecarie e da privilegi e che non esistono altre persone, oltre ai signori [...], in grado di esercitare, per l'acquisto dei beni in oggetto, il diritto di prelazione previsto dalle vigenti leggi.

Il venditore dichiara e garantisce altresì che gli immobili in oggetto non presentano irregolarità costruttive ai sensi della normativa urbanistica vigente e che a tutt'oggi non sono state eseguite opere tali da dover richiedere licenze o concessioni in sanatoria ai sensi della predetta normativa urbanistica e che rendano incommerciabili gli immobili e che non sono stati adottati provvedimenti sanzionatori.

La realizzazione di un atto di garanzia nei contratti del corpus tedesco avviene principalmente tramite i verbi "versichern" e "garantieren". Una o due occorrenze sono state riscontrate, invece, per "Gewähr leisten", "zusichern" e "für etwas einstehen" che, a causa di tali riscontri esigui, non sono stati inseriti nella tabella 2.

Il verbo "haften", invece, sembra utilizzato principalmente per esprimere uno stato, ovvero quello di essere responsabile per determinate prestazioni. Spesso, ad esempio, si dichiara che le parti sono solidalmente responsabili rispetto alle spese notarili, giudiziarie, all'imposta sugli

acquisti o altre spese, e ciò è espresso appunto tramite il verbo "haften". Quest'ultimo, perciò, delinea uno stato che potrebbe essere parafrasato con "essere responsabile<sup>204</sup> per", mentre nel caso di verbi quali "versichern" o "garantieren" è indicata un'azione che può essere parafrasata con "prestare una garanzia". In entrambi i casi, la parte in causa assume una determinata responsabilità, tuttavia nel caso di "haften" è espresso tale stato, mentre nel caso delle altre due forme verbali è espressa l'azione del prestare una garanzia e, con ciò, dell'assumersi questa specifica responsabilità.

La funzione che realizzano i segmenti in questione è sempre quella dichiarativo-obbligatoria, però da un lato si esprime l'assunzione di uno stato di responsabilità (con il verbo "haften"), mentre dall'altro l'assunzione di una determinata garanzia (con le altre forme verbali). Talvolta, inoltre, "haften" può esprimere la conseguenza dell'aver prestato una garanzia, ovvero quella di essersela assunta e di essere divenuto responsabile per l'aspetto garantito (cfr. voce "Garantie", dizionario giuridico *Creifelds*). In tal senso, "haften" sembra rappresentare un caso di garanzia implicita (cfr. Schreiber 2007: 171 ss., rispetto agli atti linguistici espressi in maniera indiretta), seppur questo caso risulti più frequente nel corpus austriaco.

Il ricorso al verbo "erklären" con forza di garanzia è meno frequente nelle clausole sulle garanzie dei contratti tedeschi, tuttavia non del tutto assente. Non sono presenti, però, dei casi di concomitanza di verbi espliciti relativi al garantire e del verbo "erklären" per esprimere un atto di garanzia, come avviene nei contratti italiani.

Infine, sia nei contratti del corpus tedesco che in quelli austriaci, l'esclusione di garanzia avviene spesso tramite delle strutture verbali nominali, come "Haftung ausschließen" (dove il soggetto è la garanzia stessa) o che hanno le caratteristiche dei cosiddetti "Funktionsverbgefüge" (cfr. Crestani 2013: 170-177), quali "(keine) Gewähr leisten" o "(keine) Haftung/Garantie/Gewähr übernehmen/abgeben", e che sono composte di una parte nominale, rappresentata dal sostantivo, e da un verbo, assieme al quale formano il predicato della frase (dove il soggetto è la parte che non presta una determinata garanzia).

---

<sup>204</sup> In questa parte sui verbi utilizzati per esprimere un atto di garanzia, quando si parlerà di stato di "responsabile" espresso con il verbo "haften", ci si riferirà allo stato di una persona che, essendo colei che dovrà eventualmente rispondere di determinate qualità dell'immobile o di altri aspetti connessi al negozio, ne è la responsabile.

**Figura 5: Esempi di realizzazione della seconda forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

**5.1**

Der Verkäufer garantiert, dass keine Wohnungsbindung oder Bindung aufgrund sozialer Wohnraumförderung besteht.

Er erklärt weiter, dass am Vertragsobjekt keine Baulast im Sinne der Landesbauordnung bestellt ist.

**5.2**

Der Verkäufer versichert, dass ihm versteckte Sachmängel nicht bekannt sind. Garantien hinsichtlich der Beschaffenheit des Grundbesitzes hat der Verkäufer gegenüber dem Käufer nicht abgegeben.

**5.3**

Der Käufer haftet unabhängig von dem für die Gemeinschaft geltenden Kostentragungsschlüssel Dritten gegenüber für eventuelle Verbindlichkeiten der Eigentümergemeinschaft entsprechend der Höhe seines Miteigentumsanteils. [...] Der Verkäufer versichert in diesem Zusammenhang, mit Hausgeld einschließlich etwa vom Verwalter eingeforderter Vorschusszahlungen sowie das Vertragsobjekt betreffenden öffentlichen Lasten und Abgaben nicht in Rückstand zu sein.

Diversamente dai contratti del corpus tedesco, in quelli del corpus austriaco la prestazione di garanzia nelle relative clausole è per lo più espressa tramite le forme verbali "Gewähr leisten" e "haften". Una occorrenza è stata riscontrata invece sia per la forma "Haftung übernehmen" che per "zusichern" che anche in questo caso, a causa di tali pochi riscontri, non sono state incluse nella tabella 2.

L'utilizzo privilegiato delle suddette due forme verbali per la prestazione di garanzia può essere dovuto innanzitutto all'influenza del codice civile austriaco, l'ABGB, nel quale si parla appunto di "Gewährleistung" in relazione alle garanzie che possono essere prestate nell'ambito di negozi giuridici, quali il contratto. Oltre a ciò, la distinzione tra l'utilizzo di questa forma verbale per esprimere l'atto di prestare una garanzia e lo stato che ne deriva può essere dedotta da un paragrafo dell'ABGB (sottolineature dell'autrice):

§ 922 ABGB: Wer einem anderen eine Sache gegen Entgelt überlässt, leistet Gewähr, dass sie dem Vertrag entspricht. Er haftet also dafür, dass die Sache die bedungenen oder gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat, dass sie seiner Beschreibung, einer Probe oder einem Muster entspricht und dass sie der Natur des Geschäftes oder der getroffenen Verabredung gemäß verwendet werden kann [...].

In questo paragrafo, "Gewähr leisten" sembra riferirsi all'azione del prestare una garanzia, mentre con il verbo "haften" ne viene introdotto il contenuto.

L'uso frequente della forma verbale "Gewähr leisten", inoltre, può essere dovuto anche alla vicinanza con l'Italia, dato che i contratti del corpus austriaco provengono dal Land Tirolo. La

forma "Gewähr leisten" richiama, infatti, la collocazione "prestare garanzia" riscontrata nei contratti del corpus italiano e quest'ultima deriva probabilmente dalla forma latina "praestare" che può significare garantire o assicurare.

Oltre a ciò, si riscontra l'utilizzo di una formula che si ripete pressoché invariata in vari contratti del corpus per esprimere il fatto che il venditore non garantisca delle caratteristiche speciali dell'immobile, ad esempio relative al suo stato, misura o qualità, e che è costruita con il verbo "haften", anziché con una forma nominale o un Funktionsverbgefüge (cfr. figura 6).

Accanto a ciò, nei contratti del corpus austriaco, l'utilizzo del verbo "erklären" per esprimere implicitamente una garanzia avviene più di rado che nei contratti del corpus italiano e tedesco.

**Figura 6: Esempi di realizzazione della seconda forma verbale nel corpus austriaco (sottolineature dell'autrice)**

**6.1**

(1) Der Verkäufer haftet nicht für ein bestimmtes Ausmaß und Verwendungsmöglichkeit oder Erträge, jedoch für die Bestands- und Geldlastenfreiheit der Liegenschaftsanteile, mit Ausnahme von [...].

(2) Er haftet jedoch für den ordnungsgemäßen Zustand, wie er bei der Besichtigung bestanden hat. [...]

(4) Der Verkäufer leistet dafür Gewähr, dass sämtliche Betriebskosten, Wohnbeiträge, Gemeindeabgaben, wie Grundsteuer, Müllabfuhr etc. bis zum Tag der Übergabe des Vertragsobjektes bezahlt sind, sodass die Käufer daraus keinerlei Zahlungspflichten trifft.

**6.2**

Die Verkäuferseite haftet weder für eine bestimmte Beschaffenheit, ein bestimmtes Erträgnis, ein bestimmtes Ausmaß oder eine bestimmte Eignung der vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnung), wohl aber dafür, daß diese mit Ausnahme des [...] einverleibten Pfandrechtes und der im Punkt I. näher beschriebenen Dienstbarkeiten, vollkommen lastenfrei in das bürgerliche Eigentum der Käuferseite übergehen.

Die Verkäuferseite leistet darüberhinaus Gewähr, daß die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile (Eigentumswohnung) frei von außerbüchlichen Lasten, insbesondere frei von Mietrechten, übertragen werden.

**6.3**

Der Verkäufer haftet nicht für einen bestimmten Bauzustand, ein bestimmtes Ausmaß oder eine andere bestimmte Eigenschaft des Kaufobjektes, sofern im Folgenden nichts anderes vereinbart wird.

Der Verkäufer leistet jedoch Gewähr dafür, dass das Kaufobjekt

a) lastenfrei, insbesondere daher frei von Pfand-, Bestand- und sonstigen Nutzungsrechten, in das Eigentum der Käuferin übergeht,

b) das Kaufobjekt die gewöhnlich vorausgesetzten Eigenschaften hat und für eine übliche Nutzung verwendet werden kann.

**6.4**

Der Verkäufer erklärt, dass keinerlei Rückstände [...] vorliegen. [...].

Der Verkäufer erklärt, dass hinsichtlich des Vertragsgegenstandes keinerlei Bestands- oder Nutzungsrechte vorliegen.



#### 7.4.2 REALIZZAZIONE VERBALE SULLA BASE DI EQUIVALENZA TEMATICA, CONTENUTISTICA MA NON FUNZIONALE

Le forme verbali che rientrano in questa categoria si accomunano nei tre ordinamenti perché le clausole o sotto-segmenti nelle quali trovano posto, nonché i contenuti di questi ultimi sono pressoché equivalenti. Quello che distingue i tre ordinamenti qui in esame rispetto a queste forme verbali è la funzione che esse assolvono all'interno dello schema funzionale.

##### Prima forma verbale

La prima forma verbale che fa parte di questa categoria riguarda la clausola sulle spese ed è utilizzata per stabilire chi debba assumere le diverse spese connesse all'atto e al negozio di compravendita. Ciò che differenzia gli ordinamenti qui in esame è la funzione linguistica da essa assolta. La forma "essere a carico di" nei contratti italiani, ad esempio, rientra nella funzione dichiarativo-appellativa. Come spiegato nel capitolo 5.2, se un enunciato è all'indicativo presente ma non presenta un verbo che rientra tra gli atti performativi espliciti e a soggetto dello stesso non è posta una delle parti, bensì un soggetto impersonale, come ad esempio le spese dell'atto, si è optato per la sua classificazione tra gli atti di tipo appellativo. In questi enunciati, infatti, omettendo di menzionare espressamente la parte, sembra essere posta in primo piano soprattutto la sussistenza di una prescrizione e, con ciò, la funzione appellativa. Di conseguenza, non si stabilisce chi assuma l'obbligo ma il fatto che esso sussista. Quest'ultimo, inoltre, può essere dettato sia da norme, sia dalla volontà delle parti.

Per queste ragioni, l'enunciato che fissa chi debba assumere le spese connesse all'atto e al negozio di compravendita rientra nei contratti del corpus italiano nella funzione dichiarativo-appellativa, mentre nei contratti tedeschi nella funzione dichiarativo-obbligatoria, dato l'utilizzo del verbo "tragen" con a soggetto una delle parti. Nei contratti austriaci, infine, in base alla forma verbale utilizzata, può prodursi rispetto a questo macro-ambito d'uso/funzionale l'una o l'altra funzione dal punto di vista linguistico.

**Tabella 3: Prima forma di realizzazione verbale sulla base di equivalenza tematica, contenutistica ma non funzionale**

	<b>Italia</b>	<b>Germania</b>	<b>Austria</b>
<b>Tempo</b>	Indicativo presente	Präsens	Präsens
<b>Forma verbale</b>	Essere a carico di	Tragen	Tragen Zu Lasten gehen von Zu tragen/bezahlen haben
<b>Funzione linguistica:</b> Dichiarativo-obbligatoria o dichiarativo-appellativa.			
<b>Macro-ambito d'uso/funzionale:</b> Stabilire chi debba assumere le spese del contratto ed altre spese inerenti ad esso o al negozio più in generale.			

**Figura 7: Esempio di realizzazione della prima forma verbale nel corpus italiano (sottolineature dell'autrice)**

Spese, tasse e imposte dipendenti e conseguenti dal presente contratto sono a carico della parte acquirente.

**Figura 8: Esempio di realizzazione della prima forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

Alle Kosten dieser Urkunde und ihres Vollzugs sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Lastenfreistellungskosten trägt der Verkäufer. Mit der Zustimmung heute nicht anwesender Beteiligte verbundenen Kosten tragen diese jeweils selbst.

**Figura 9: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus austriaco (sottolineature dell'autrice)**

**9.1**

Sämtliche mit der Errichtung, Genehmigung und grundbücherlichen Durchführung dieser Urkunde verbundenen Kosten und Gebühren, einschließlich der zur Vorschreibung gelangenden Grunderwerbsteuer, gehen [...] im Innenverhältnis der Vertragsparteien zu Lasten der Käuferseite bzw. der Übernehmerseite [...].

Allfällige Rechtsberatungskosten trägt jene Partei, die diese in Anspruch nimmt, aus eigenem.

**9.2**

Alle mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages entstehenden Kosten und Gebühren, sowie die Kosten der zitierten Vermessungsurkunde, deren Erstellung Sache des Käufers ist, und weiters die Grunderwerbsteuer, hat ausschließlich der Käufer zu tragen. [...]

Die Kosten für eine rechtsfreundliche Beratung in dieser Kaufsache hat derjenige, der sie in Anspruch genommen hat, selbst zu bezahlen.

**9.3**

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages anfallenden Kosten, Gebühren und Abgaben, insbesondere Stempelgebühren, Kosten der Unterschriftsbeglaubigung, Gebühr für verwaltungsbehördliche Genehmigungen und gerichtliche Eingaben und Eintragungsgebühren sowie die Grunderwerbssteuer, trägt die Käuferin [...].

Die Kosten einer anwaltlichen oder rechtsfreundlichen Beratung trägt der jeweilige Vertragsteil, der diese für sich in Anspruch nimmt.

**Seconda forma verbale**

La seconda forma verbale rientrante in questa categoria riguarda il passaggio alla parte acquirente del possesso del bene immobile e degli effetti connessi ad esso e al negozio in generale, come ad esempio il godimento del bene e l'onere delle imposte. In tutti e tre gli ordinamenti sono presenti delle dichiarazioni a tal fine, racchiuse per lo più in apposite clausole. Diverse sono, però, le forme verbali utilizzate e soprattutto la funzione nella quale rientrano i relativi enunciati. La non contemporaneità del passaggio del possesso e dei conseguenti effetti con la stipula del contratto,

per i negozi tedeschi e austriaci, può comportare, infatti, la statuizione di un obbligo a carico delle parti e, dunque, la realizzazione della funzione appellativa a livello linguistico-testuale. La presenza di questa contemporaneità nei contratti italiani, invece, comporta la realizzazione della sola funzione dichiarativa.

Oltre a ciò, questo macro-ambito d'uso/funzionale ha una portata piuttosto ampia, poiché riguarda tanto il passaggio del possesso, quanto dei differenti effetti utili ed onerosi ad esso connesso. Per tale ragione le forme verbali identificate per esso possono essere abbastanza diverse tanto nell'uso quanto nel contenuto semantico. Ciò che le accomuna, tuttavia, è il loro ricorrere nei corpora qui in esame nelle specifiche clausole con le quali si realizza il trasferimento del possesso e degli effetti ad esso connesso, oppure si definisce quando ciò debba avvenire.

**Tabella 4: Seconda forma di realizzazione verbale sulla base di equivalenza tematica, contenutistica ma non funzionale**

	<b>Italia</b>	<b>Germania</b>	<b>Austria</b>
<b>Tempo</b>	Indicativo presente	Präsens	Präsens
<b>Forma verbale</b>	Trasferire Decorre Immettere nel possesso Competere	Erfolgen + Übergabe Übergehen Übergeben	Erfolgen + Übergabe Erfolgen + Übergabe + Übernahme Übergehen
<b>Funzione linguistica:</b> Prettamente dichiarativa o dichiarativo-appellativa.			
<b>Macro ambito d'uso/funzionale:</b> Stabilire quando o come il possesso del bene immobile e gli effetti connessi ad esso (ad esempio in termini di diritti e oneri) e, più in generale, al negozio, si trasferiscono alla parte acquirente e/o quando tale passaggio e i suoi effetti entrano in vigore.			

Nei contratti del corpus italiano le formulazioni per esprimere questa dichiarazione sono più varie che negli altri due corpora. Per questo motivo, nella tabella si sono riportate, in forma infinitiva, le più ricorrenti nel corpus. Per ragioni valenziali, inoltre, tali forme verbali sono utilizzate all'interno del corpus italiano in riferimento a diversi parametri, come si potrà osservare negli esempi riportati più sotto.

In generale, nelle parti dove sono presenti queste dichiarazioni, sono utilizzate forme passive o nominali. Questo genera un tono neutrale e maggiormente focalizzato sui fatti che si producono con l'atto, piuttosto che sulle persone che lo caratterizzano. Come afferma Mantovani (2008: 41), infatti, "con la nominalizzazione, che sopprime l'azione a favore del concetto, è solidale il ricorso al passivo, che spersonalizza e, quando si ometta l'agente, consente una maggiore astrattezza".

Questo comporta, perciò, la deagentivizzazione e la condensazione dell'enunciato, che è, in linea generale, una caratteristica delle lingue speciali (Cortelazzo 1988: 251).

Ciò è probabilmente dovuto al fatto che in queste clausole si parla degli effetti conseguenti alla compravendita e, in particolare, al passaggio del possesso. Per tale ragione, il soggetto dell'azione non sono necessariamente le parti ma alcuni diritti o oneri: può apparire dunque più adeguata una forma passiva o nominale che spersonalizza l'azione e pone al centro i fatti.

Per rimanere nel tema di questo capitolo ed anche per ragioni di ampiezza del lavoro, tuttavia, si è dovuto fare una scelta rispetto alle forme verbali da analizzare. Per i contratti italiani, visto l'utilizzo sia di forme verbali che nominali per questo macro-ambito<sup>205</sup>, senza una forte prevalenza delle une o delle altre, si è optato pertanto per le sole forme verbali. Per il corpus tedesco questo non è stato possibile, perché la dichiarazione relativa al trasferimento del possesso avviene quasi esclusivamente tramite la forma nominale formata dal verbo "erfolgen" e il sostantivo "Übergabe". Escludendola si sarebbe perciò omesso la modalità con cui questa dichiarazione è realizzata in questo corpus. Lo stesso è valso per il corpus austriaco, dove una delle due modalità di realizzare la suddetta dichiarazione corrisponde alla forma nominale formata dal verbo "erfolgen" e il sostantivo "Übergabe" a cui si può aggiungere anche "Übernahme".

**Figura 10: Esempi di realizzazione della seconda forma verbale nel corpus italiano (sottolineature dell'autrice)**

**10.1**

La proprietà, il possesso e la materiale disponibilità di quanto in oggetto, con i conseguenti effetti utili e/o onerosi, si trasferiscono alla parte acquirente con la sottoscrizione del presente contratto.

**10.2**

Effetti attivi e passivi connessi con quanto trasferito competono alla parte acquirente con decorrenza dalla data odierna. Il possesso dell'oggetto del presente atto è altresì trasferito alla parte acquirente a partire dalla data odierna.

**10.3**

Tutti gli effetti del presente atto, anche per la decorrenza del possesso ai fini fiscali, decorrono, tra le parti, da oggi.

**10.4**

Gli effetti civili e fiscali del presente atto decorrono con oggi, con tutte le conseguenze, utili ed onerose.

Oggi stesso la parte compratrice viene immessa nel possesso e godimento di quanto acquistato.

**10.5**

Gli effetti attivi e passivi si vogliono decorribili dal giorno d'oggi e la parte compratrice è già immessa nel possesso dei beni dal giorno d'oggi.

---

<sup>205</sup> A titolo di esempio, si riportano due forme nominali tratte dal corpus italiano relative alle dichiarazioni sul passaggio del possesso e dei conseguenti effetti (sottolineature dell'autrice):

"Il trasferimento ha effetto con oggi per quanto concerne il godimento, il rischio e il pericolo, nonché l'onere delle imposte".

"Ogni effetto attivo e passivo, ha decorrenza dalla data odierna".

Nei contratti del corpus tedesco, la dichiarazione relativa al trasferimento del possesso e degli effetti a ciò connessi si realizza principalmente con il supporto di due forme verbali, l'una in forma nominale composta dal sostantivo "Übergabe" e il verbo "erfolgen" ("die Übergabe erfolgt"), l'altra corrispondente al verbo "übergehen".

La clausola nella quale rientrano queste indicazioni può essere abbastanza lunga e contenere verbi di altro tipo, come si può osservare nella figura 11. La parte relativa al possesso o ai diritti ed oneri ad esso connessi, però, si traduce nel contratto di compravendita immobiliare soprattutto con queste due forme verbali. Queste indicazioni, inoltre, possono trovare posto in differenti punti del corpo del contratto, anche se, nei contratti del corpus, sono per lo più riunite in un'unica clausola.

In genere, nei contratti prima si stabilisce quando il trasferimento del possesso debba avere luogo e poi quali diritti o oneri a ciò connessi passino all'acquirente. Per la prima dichiarazione si utilizza in quasi tutti i contratti del corpus l'enunciato "die Besitzübergabe/Übergabe erfolgt" al quale segue l'indicazione del giorno o del momento in cui il possesso è trasferito e, con ciò, il bene è consegnato. Con il termine "Übergabe", inoltre, è richiamata una delle prestazioni basilari del venditore, ovvero la consegna del bene (cfr. § 433 BGB), e quindi un fattore alla base del successo del negozio di compravendita. In tal caso, perciò, sembra emergere con evidenza quanto sopra affermato sulla nominalizzazione, vale a dire la sua capacità di porre in rilievo il fatto o il concetto racchiusi nell'enunciato.

Solo in pochi esemplari del corpus è utilizzato al posto di tale forma il verbo "übergeben", anche in forme modali come "zu übergeben sein" e "übergeben müssen".

Il verbo che esprime il consequenziale passaggio di diritti e oneri corrisponde, invece, a "übergehen" seguito dalla preposizione "auf" ad indicazione del destinatario.

Le dichiarazioni veicolate da queste due forme verbali possono prendere posto in enunciati distanti tra loro, come osservabile nel seguente esempio:

**Figura 11: Esempio di realizzazione della seconda forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

1. Die Besitzübergabe erfolgt mit Kaufpreiszahlung. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis dahin besenrein zu räumen. [...]
2. Mit der Besitzübergabe gehen auf den Käufer im Innenverhältnis zum Verkäufer über:
  - a) die Nutzungen;
  - b) die Verkehrssicherungspflicht;
  - c) die auf dem Kaufgegenstand ruhenden Steuern und sonstigen wiederkehrenden öffentlichen Lasten und Abgaben aller Art;

d) die Gefahr des zufälligen Untergangs und einer zufälligen Verschlechterung.

Soweit Gebäudeversicherungen und Betriebshaftpflichtversicherungen bestehen, gehen diese kraft Gesetzes auf den Käufer über, der sie jedoch innerhalb eines Monats nach Eigentumsumschreibung kündigen kann. Ab Lastenübergang hat er die Prämien zu tragen<sup>206</sup>.

Un'altra variante osservata in due contratti del corpus per indicare il passaggio del possesso e dei diritti ed oneri a ciò connessi si caratterizza per la presenza del solo verbo "übergehen". In questi contratti, però, il momento della cessione del possesso all'acquirente, ovvero della "Besitzübergabe", è specificato in altre parti del contratto. Nella clausola sul possesso, invece, sono riassunti i diritti e oneri che passano all'acquirente in seguito al negozio. Nella figura 12 è possibile osservare un caso in cui ciò avviene e a tal fine sono riportati gli estratti delle due clausole nelle quali sono rese queste due dichiarazioni:

**Figura 12: Esempio di realizzazione della seconda forma verbale nel corpus tedesco, tratti da due clausole distinte dello stesso contratto (sottolineature dell'autrice)**

Der Besitzübergang findet mit der Übergabe des Grundbesitzes statt.

[...]

Auf den Käufer gehen über der Besitz, die Nutzungen, die Gefahr, die Lasten, die Anliegerabgaben, die Versicherungen und die allgemeinen Verkehrssicherungspflichten Zug um Zug gegen Zahlung des vollständigen Kaufpreises.

La presenza di un soggetto impersonale, ma soprattutto il fatto che il passaggio delineato in queste dichiarazioni sia per lo più riferito ad un momento futuro che si avvera, ad esempio, quando l'intero prezzo è stato pagato, le fanno rientrare nella funzione appellativa. A differenza dei contratti italiani, infatti, non sempre la consegna del bene avviene contestualmente alla stipula del contratto, bensì quasi sempre dopo che si sono avverate determinate condizioni, come il pagamento del prezzo. Per tale ragione, con questi enunciati è realizzato implicitamente l'obbligo della parte venditrice di consegnare il bene al momento concordato e quello dell'acquirente di assumerne gli oneri a partire da quel momento. Il soggetto impersonale evidenzia la presenza di questo fatto giuridico, che è una sorta di prescrizione. Ciò trova conferma in alcuni atti del corpus, dove in questa parte si fa uso di forme modali o al futuro con valore prescrittivo (cfr. Garavelli 2001: 64) che rendono esplicita la presenza di tale

---

<sup>206</sup> Da questo esempio si può osservare altresì l'utilizzo del verbo "tragen" in riferimento a delle spese assicurative. Questo verbo, perciò, oltre a caratterizzare la clausola sulle spese, si riscontra talvolta anche in altre parti del contratto qualora si faccia riferimento a degli importi da pagare o a delle spese.

prescrizione (e al centro delle quali è posto il verbo "übergeben" dato il suo legame con il sostantivo "Übergabe" e le conseguenze giuridiche ad esso associate<sup>207</sup>):

**Figura 13: Esempio di realizzazione della seconda forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

### 13.1

Besitz und Nutzungen sind mit vollständiger Kaufpreiszahlung zu übergeben. Die Gefahr geht zu diesem Zeitpunkt, öffentliche und private Lasten, Haftung und Verkehrssicherungspflichten ab Eintritt der Fälligkeit auf den Käufer über.

### 13.2

Der Verkäufer wird den Besitz unverzüglich nach Gutschrift des Kaufpreises übergeben. Mit dem Besitz gehen Nutzungen, Lasten und Haftpflichtrisiko auf den Käufer über.

### 13.3

Der Verkäufer muss den Besitz (insbes. Schlüssel) am Tag nach Eingang des geschuldeten Kaufpreises übergeben. [...]

Mit dem Besitz gehen Nutzen, Lasten und Gefahr einschließlich der Verkehrssicherungspflicht und der Verpflichtungen und Rechte aus für den Grundbesitz bestehenden Versicherungen auf den Käufer über [...].

La differenza tra il piano appellativo e quello obbligativo si può osservare nel primo capoverso dell'esempio 11. Nel primo enunciato, infatti, è espresso implicitamente l'obbligo ricadente sulla parte venditrice di consegnare il bene una volta che il prezzo è stato pagato, delineando così un dovere a suo carico e realizzando, con ciò, funzione appellativa. Nel secondo enunciato, invece, è espresso esplicitamente un impegno da essa assunto tramite il verbo "sich verpflichten" e realizzata, perciò, funzione obbligatoria.

Sebbene le forme verbali qui discusse realizzino per lo più funzione appellativa, quindi, all'interno della stessa clausola possono prodursi anche altre funzioni in base agli enunciati in essa presenti.

Nei contratti del corpus austriaco il passaggio del possesso e dei conseguenti effetti all'acquirente avviene sia contestualmente alla stipula, sia in un momento futuro, ad esempio dopo il pagamento del prezzo (cfr. Grötsch 2004: 866). Per tale ragione, la funzione che si produce a livello di questi segmenti può essere sia quella dichiarativo-costitutiva, sia quella dichiarativo-appellativa. Qualora si produca quest'ultima, essa è spesso richiamata con delle forme modali

---

<sup>207</sup> Come si è osservato all'inizio del capitolo, sarebbe interessante poter ampliare in futuro questa parte di ricerca, categorizzando le forme verbali anche in base al loro legame con dei sostantivi che in ambito giuridico hanno un significato ed uso preciso che ad esse viene trasferito.

infinite poste dopo la fissazione del passaggio del possesso (cfr. figura 14) e riferite in particolare ad oneri ricadenti sulla parte acquirente, ad esempio di natura fiscale.

Come negli atti del corpus tedesco, si riscontrano anche in quelli austriaci delle formulazioni molto simili tra loro per la clausola qui in esame. È possibile osservare, cioè, un certo grado di standardizzazione meno marcato nell'equivalente clausola degli atti italiani.

Accanto a ciò, si rileva nei contratti del corpus austriaco un forte utilizzo di termini apparentemente sinonimici (cfr. Schreiber 2000: 4 e Höhmann 2005) e che potrebbero suggerire un'impressione di ridondanza ad un lettore non esperto. Per il giurista, al contrario, essi servono a includere nel dettaglio i possibili diritti e oneri connessi al possesso dell'immobile.

**Figura 14: Esempi di realizzazione della seconda forma verbale nel corpus austriaco (sottolineature dell'autrice)**

**14.1**

Besitz sowie Gefahr und Nutzung am Vertragsobjekt gehen mit beiderseitiger Unterfertigung dieses Vertrages auf die Käuferseite über, die von diesem Zeitpunkt angefangen auch Gefahr und Zufall vom Vertragsobjekt zu tragen und die hiervon zu entrichtenden Steuern, Umlagen und öffentlichen Abgaben zur Zahlung zu übernehmen hat.

**14.2**

Die faktische Übergabe der Vertragsgrundstücke an den Käufer erfolgt mit Treuhanderlag des vereinbarten Kaufpreises beim Vertragsverfasser. Mit diesem Stichtag gehen Nutzen und Lasten sowie Gefahr und Zufall auf den Käufer über. Ab dem Stichtag der faktischen Übergabe hat der Käufer daher auch die auf die Vertragsgrundstücke entfallenden Steuern und öffentlichen Abgaben zu tragen.

**14.3**

1. Die Übergabe und Übernahme des Kaufgegenstandes in den physischen Besitz des Käufers [...] erfolgt geräumt von allen nicht verkauften Fahrnissen, sobald der Kaufpreis vollständig auf dem Treuhandkonto (Punkt III.) eingelangt ist und die aufschiebende Bedingung gemäß Punkt VIII. dieses Vertrages eingetreten ist.

2. Mit der Übergabe des Kaufgegenstandes gehen sämtliche Rechte des Verkäufers an dem Kaufgegenstand und alle Besitzvorteile, so wie sie der Verkäufer ausübte oder auszuüben berechtigt war, samt Zubehör und mitverkauftem Inventar auf den Käufer über. Mit der Übergabe des Kaufgegenstandes gehen weiters sämtliche mit dem Kaufgegenstand verbundenen Verpflichtungen und Lasten sowie die Gefahr des zufälligen Unterganges auf den Käufer über.

3. Der Käufer hat ab dem der Übergabe folgenden Kalendertag (Verrechnungstichtag) alle mit dem Kaufgegenstand zusammenhängenden Steuern, Abgaben, Gebühren und Lasten sonstiger Art und die laufenden Benützung-, betriebs-, und Instandhaltungskosten zu tragen.

**14.4**

Besitz und Genuss sowie Zufall und Gefahr hinsichtlich des Vertragsobjektes gehen mit [...] auf den Käufer über, der von da an sämtlich damit verbundene Gefahr, Lasten und Vorteilen zu tragen hat.



## 14.5

Besitz, Genuss und Risiko der gekauften Liegenschaftsanteile gehen mit Bezahlung des Kaufpreises auf die Käuferseite über, die ab diesem Zeitpunkt sämtliche die gegenständliche Liegenschaft betreffenden Steuern, Gebühren und Abgaben sowie Lasten aller Art trägt.

### 7.4.3 REALIZZAZIONE VERBALE SULLA BASE DI EQUIVALENZA FUNZIONALE, MA SOLO IN PARTE TEMATICA E CONTENUTISTICA

In questa parte saranno analizzate delle forme di realizzazione verbale che si equivalgono nella funzione linguistico-testuale, ma i cui contenuti e posizione all'interno della struttura tematica possono differire tra gli atti dei tre ordinamenti. Questa differenziazione riguarda in realtà soprattutto i contratti italiani rispetto a quelli tedeschi e austriaci. Tra questi ultimi infatti si noterà una coincidenza che spesso riguarda tanto la funzione, che il contenuto e il posizionamento nella struttura tematica. Essendo però discordanti in uno di questi aspetti dagli atti italiani, si è deciso di inserirli in questa categoria, per meglio evidenziare che talvolta le differenze possono riguardare anche un solo corpus rispetto agli altri due e non necessariamente tutti e tre.

#### Prima forma verbale

**Tabella 5: Prima forma di realizzazione verbale sulla base di equivalenza funzionale ma solo in parte tematica e contenutistica**

	<b>Italia</b>	<b>Germania</b>	<b>Austria</b>
<b>Tempo</b>	Indicativo presente	Präsens	Präsens
<b>Forma verbale</b>	Richiedere Chiedere	Beauftragen Beauftragen + Bevollmächtigen Beantragen Bewilligen + Beantragen Anweisen Erbeten	Beauftragen Beauftragen + Bevollmächtigen
<b>Funzione linguistica:</b> Dichiarativo-appellativa.			
<b>Macro-ambito d'uso/funzionale:</b> Realizzare delle richieste presentate da una o entrambe le parti per l'esecuzione di determinati aspetti del contratto o Realizzare il conferimento di incarichi. Tra le richieste possono rientrare quelle fiscali o tavolari, mentre tra gli incarichi ci possono essere quelli affidati al notaio nell'ambito di una procura a lui conferita, come nel caso della coppia verbale "beauftragen/bevollmächtigen". Tali richieste, inoltre, oltre che accompagnare un atto di procura, possono essere abbinare ad atti di approvazione, come nel caso della coppia verbale grazie alla quale le parti esprimono il loro consenso all'intavolazione e richiedono la stessa, ovvero "bewilligen/beantragen". Il macro-ambito d'uso di questa categoria è dunque quello della richiesta o del conferimento di incarichi <sup>208</sup> .			

<sup>208</sup> In questo macro-ambito non rientrano, invece, gli atti di procura in quanto tali, bensì solo richieste o incarichi che fanno parte di essi, poiché, da un punto di vista linguistico, essi assolvono ad una funzione differente, vale a dire quella dichiarativa.

Nei contratti del corpus italiano, le richieste sono espresse tramite i verbi "richiedere" o "chiedere" che ricorrono con circa la stessa frequenza.

Il primo richiama un uso burocratico, poiché è a tale verbo che in genere si ricorre in relazione al rilascio di determinati atti presso pubblici uffici. Il relativo sostantivo, inoltre, ossia "richiedente", indica la persona che presenta una richiesta o porge un'istanza ad un pubblico ufficio (cfr. voce "richiedere" del vocabolario online *Treccani*).

Il verbo "chiedere", invece, è di uso più frequente nella lingua comune per indicare una richiesta generica. Ciononostante, come già detto, entrambi i verbi ricorrono con circa la stessa frequenza all'interno dei contratti del corpus.

Questo due verbi caratterizzano, in particolare, due richieste delle parti; la prima riguardante la base imponibile che si intende applicare al contratto e, la seconda, eventuali agevolazioni fiscali di cui le parti desiderano essere beneficiarie, come ad esempio le agevolazioni "prima casa". Si tratta, perciò, di richieste aventi a che fare con aspetti fiscali.

La formulazione di tali richieste si caratterizza in alcuni contratti per dei rimandi concatenati alle disposizioni di legge cui si fa riferimento (esempio 15.1). I rinvii alla base normativa servono a richiamare le fondamenta su cui poggia il negozio, per cui sono spesso presenti a livello delle diverse dichiarazioni contrattuali. Negli enunciati che rientrano in questa categoria, tuttavia, si è constatato un più forte concatenamento di tali rinvii. Nelle scritture private, infine, si è appurato a questo livello un alto ricorso a forme impersonali.

**Figura 15: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus italiano (sottolineature dell'autrice)**

**15.1**

La parte acquirente richiede per il presente acquisto i BENEFICI FISCALI "PRIMA CASA" previsti dalla nota II bis dell'art. 1 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, così come aggiunta dall'art. 16, comma 1, D.L. 22.5.1993 n. 155, convertito con modificazioni nella Legge 19.7.1993 n. 243 e sostituita dall'art. 3, comma 131, della L. 28 dicembre 1995 n. 549.

**15.2**

I signori [...] e [...] dichiarano di non agire nell'esercizio di impresa arte o professione e che pertanto il bene che forma oggetto del presente contratto non è un bene strumentale, chiedendo quindi che sia assoggettato all'imposta proporzionale di registro nella misura del 7%, alle imposte ipotecarie nella misura del 2% ed all'imposta catastale nella misura dell'1%.

Il verbo "richiedere" è presente anche nella chiusa di molti atti pubblici del corpus. In tal caso, esso è utilizzato al participio passato con funzione aggettivale, nella costruzione "(E)Richiesto io notaio". Quest'uso, però, fa presupporre la presenza di un enunciato implicito del notaio con

il quale egli conferma di aver ricevuto l'atto su richiesta delle parti. Per tale ragione, in questa parte del contratto non sembra prodursi funzione appellativa, bensì, implicitamente, un atto di conferma del notaio, ovvero a funzione meramente dichiarativa. Questo uso del verbo "richiedere" nella chiusa, perciò, non rientra nella categoria qui in esame.

Nei contratti del corpus tedesco, la funzione appellativa si realizza con più frequenza rispetto ai contratti italiani, soprattutto a causa delle diverse norme che sottostanno alla compravendita. Un primo ambito in cui si produce funzione appellativa è quello delle richieste rivolte al notaio o ai suoi dipendenti a fini esecutivi e procedurali. Essi, cioè, sono incaricati dalle parti a compiere le procedure necessarie all'esecuzione del negozio. Questo incarico si inserisce per lo più in una clausola apposita relativa alle procure conferite al notaio o ai suoi dipendenti. Il verbo che ricorre in questa parte è "beauftragen", accompagnato tuttavia da forme verbali esprimenti il conferimento di una procura come "bevollmächtigen" o il fatto che l'incaricato diventi titolare di un diritto o di una procura tramite gli aggettivi "berechtigt" o "bevollmächtigt". Più spesso, comunque, il verbo "beauftragen" è accompagnato da "bevollmächtigen", formando una coppia verbale che caratterizza i contratti del corpus tedesco. Mentre l'autorizzazione conferita al notaio è introdotta convenzionalmente dalla coppia verbale "beauftragen" e "bevollmächtigen", l'autorizzazione a procedere con le formalità legate al Grundbuch è introdotta dalla coppia verbale "bewilligen" e "beantragen", come si osserverà in seguito.

Talvolta, all'interno di una stessa clausola o anche capoverso, sono utilizzate più forme verbali per delineare gli incarichi conferiti al notaio. Nel seguente passaggio, ad esempio, gli incarichi conferiti al notaio sono definiti tramite le forme verbali "beauftragen", "berechtigt sein" e "bevollmächtigen". Si potrebbe supporre che le forme verbali "beauftragen" e "berechtigt sein" servano a mettere in rilievo due aspetti impliciti nella procura a lui conferita, che è, innanzitutto, un incarico (espresso con "beauftragen") e, in secondo luogo, il conferimento di un potere (espresso con "berechtigt sein") (cfr. Schreiber 2000: 6).

**Figura 16: Esempio di realizzazione della prima forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

Der amtierende Notar, sein Vertreter im Amt sowie sein Amtsnachfolger werden mit dem Vollzug dieser Urkunde beauftragt. Sie sind dabei berechtigt, Anträge aufgrund dieser Urkunde auch einzeln oder eingeschränkt zu stellen oder zurückzunehmen. Die Vorgenannten werden von den Beteiligten unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB bevollmächtigt, alle von ihnen in dieser Urkunde abgegebenen Erklärungen, Anträge und Bewilligungen zu ändern und zu ergänzen. Anträge aufgrund dieser Urkunde zu stellen sind nur die Vorgenannten berechtigt.

L'interpretazione sopra suggerita, tuttavia, potrebbe non coincidere con l'uso e significato in ambito giuridico dei termini "Auftrag" e "Vollmacht", dai quali derivano le forme "beauftragen" e "bevollmächtigen" (cfr. voci "Auftrag" e "Vollmacht" dizionario *Creifelds*)<sup>209</sup>. Attenendosi a tale uso, si potrebbe ipotizzare che la forma "beauftragen" sia stata utilizzata per delineare un incarico relativo ad un rapporto di natura interna tra le parti e il notaio e i suoi dipendenti. Tale incarico consiste nell'obbligo di questi ultimi di portare ad esecuzione l'atto. Il verbo "bevollmächtigen", invece, delineerebbe un rapporto di natura esterna, poiché rappresenta la facoltà del notaio o dei suoi dipendenti di fare le veci delle parti, rappresentandole così rispetto a persone o enti esterni, nell'eventualmente correggere o integrare i diversi tipi di dichiarazioni da esse rese nel contratto. In entrambi i casi, al notaio e ai suoi dipendenti è conferita la possibilità di agire per conto delle parti e questo sembra essere sottolineato tramite il predicato nominale "berechtigt sein", però il piano d'azione è diverso: un rapporto di natura interna per "beauftragen" e di natura esterna per "bevollmächtigen".

Forse dunque l'utilizzo della coppia verbale formata dai verbi "beauftragen" e "bevollmächtigen" è dovuto al fatto che all'incarico di natura interna è associata una procura, così che entrambi i tipi di rapporto si instaurano in capo al notaio e ai suoi dipendenti. Se, invece, si vogliono distinguere i due tipi di rapporto, si fa uso di enunciati distinti che sottolineino se si tratta di un incarico, di una procura o di un incarico cui è associata una procura. Questo sembra trovare conferma nell'esempio 17. Da un lato, è posto in rilievo nel primo capoverso un incarico associato ad una procura, dove al notaio sono conferiti entrambi al fine di portare a esecuzione l'atto. Dall'altro, è messa in rilievo una procura conferita al notaio e ai suoi dipendenti, relativa al potere di rappresentare le parti per le questioni riguardanti le trascrizioni tavolari o la felice attuazione dell'atto. La volontà di distinguere i due tipi di rapporto sembra emergere nell'ultimo capoverso dove si fa esplicito riferimento ad una "Mitarbeitervollmacht", nonché nel fatto che rispetto a tale procura non sia utilizzato il verbo "beauftragen"<sup>210</sup>.

---

<sup>209</sup> Le forme verbali qui esposte derivano in certi casi, come ad esempio "beauftragen" o "bevollmächtigen", da sostantivi che hanno un preciso significato in ambito giuridico. Per tale ragione, un ulteriore affinamento di questo studio, che in questa sede non sarà possibile per ragioni di volume, potrebbe consistere nel differenziare le forme verbali anche in base alla loro derivazione.

<sup>210</sup> In due contratti del corpus, il verbo "beauftragen" è affiancato da verbi diversi da "bevollmächtigen", vale a dire "ermächtigen" e "anweisen". In entrambi i contratti, questo accostamento avviene all'interno della clausola relativa alla procura conferita al notaio. Forse ciò è dovuto a ragioni di variazione lessicale, dato che in altri punti della medesima clausola si utilizza la coppia "beauftragen"- "bevollmächtigen", oppure alla volontà di sottolineare alcuni aspetti della procura, come ad esempio il fatto di essere il conferimento di un potere con il verbo "ermächtigen".

**Figura 17: Esempio di realizzazione della prima forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

Der Notar wird beauftragt und bevollmächtigt, alles zum Vollzug dieses Vertrags Erforderliche zu veranlassen und etwa ausstehende Genehmigungen einzuholen sowie für die Beteiligten entgegenzunehmen.

Die Beteiligten erteilen dem Notar unwiderruflich Vollmacht, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten, insbesondere auch die Eigentumsumschreibung zu bewilligen. Sie bevollmächtigen weiter [...] Mitarbeiter an der Notarstelle, diese Vereinbarungen zu ändern oder zu ergänzen, soweit es zum Urkundsvollzug notwendig ist oder zweckdienlich erscheint. Jeder Bevollmächtigte ist berechtigt, einzeln und für sie alle zu handeln. Der Mitarbeitervollmacht liegt kein Innenverhältnis zugrunde.

Ciò non toglie che, in alcuni atti, il verbo "beauftragen" sia utilizzato da solo, mettendo così in rilievo che si tratta di un incarico di natura interna tra il notaio e le parti:

**Figura 18: Esempio di realizzazione della prima forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

Von dieser Urkunde ist vor Umschreibungsreife nur eine Ausfertigung mit der Auflassung zu versehen. Der Notar wird beauftragt, diese beim Grundbuchamt einzureichen, sobald die Umschreibungsunterlagen vollzählig vorliegen und der Kaufpreis bezahlt bzw. sichergestellt ist.

Un'altra tipica forma di espressione di un atto di richiesta avviene nei contratti del corpus tedesco a livello delle dichiarazioni tavolari. La coppia verbale che ricorre in questo contesto corrisponde a "bewilligen" - "beantragen". Questa coppia verbale esprime, da un lato, l'autorizzazione delle parti ad eseguire una determinata procedura tavolare (ad esempio la trascrizione del trasferimento del diritto di proprietà) e, dall'altro, la loro richiesta a tal fine. Essendo una richiesta rivolta al Grundbuch, tuttavia, e non più un incarico conferito al notaio, il verbo di riferimento è "beantragen". Esso deriva dal sostantivo "Antrag" e fa riferimento ad una richiesta rivolta ad un pubblico ufficio per il rilascio o l'esecuzione di determinati atti, similmente a quanto avviene con il verbo "richiedere" (cfr. voce "Antrag" dizionario *Creifelds*). Nell'esempio 19.1, inoltre, tali atti di richiesta e autorizzazione, sono preceduti dall'espressione dell'accordo delle parti rispetto al trasferimento del diritto di proprietà, ovvero la cosiddetta "Auflassung", che, come si è visto nel capitolo 5.4, è indispensabile per la relativa trascrizione nel Grundbuch.

**Figura 19: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

### 19.1

Die Vertragsteile sind über den in Abschnitt II. des vorgenannten Kaufvertrags vereinbarten Eigentumsübergang einig. Sie bewilligen und beantragen,

diesen Eigentumsübergang in das Grundbuch einzutragen.

### 19.2

Verkäufer und Käufer bewilligen und beantragen unwiderruflich zugunsten des Käufers - bei mehreren in dem angegebenen Erwerbsverhältnis - zu Lasten des verkauften Grundbesitzes die Eintragung einer Eigentumsvormerkung sowie deren Löschung Zug um Zug mit der Eintragung des Eigentumswechsels, sofern nicht Zwischeneintragungen und Zwischenanträge vorliegen, denen der Käufer nicht zugestimmt hat.

Un'ulteriore forma verbale con la quale è realizzato un atto di richiesta, però dal carattere perentorio, consiste in "anweisen". Questa forma si riscontra nei contratti del corpus in costruzioni passive ed è spesso accompagnata da proposizioni condizionali, al fine di delimitare il campo di applicazione della richiesta formulata. Gli ambiti per i quali questa forma verbale è utilizzata nel corpus sono soprattutto tre, vale a dire quello relativo alle registrazioni nel Grundbuch, alla possibilità di emettere copie dell'atto e al prezzo. Accanto a ciò, sovente tale verbo è accompagnato dagli avverbi "übereinstimmend" o "unwiderruflich" che sottolineano, il primo, il consenso di entrambe le parti rispetto alla richiesta impartita e, il secondo, il suo carattere perentorio che la rende simile ad un ordine.

**Figura 20: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

### 20.1

Der Notar wird [...] übereinstimmend angewiesen, die Eigentumsbeschreibung gemäß dieser Vollmacht erst zu bewilligen und zu beantragen, wenn ihm der Verkäufer unverzüglich nach Erhalt des Geldes schriftlich bestätigt oder hilfsweise der Käufer durch Bankbestätigung nachgewiesen hat, dass der Kaufpreis [...]bezahlt ist.

### 20.2

Der Notar wird angewiesen, dem Käufer auf dessen einseitige Weisung eine vollstreckbare Ausfertigung dieser Urkunde zu erteilen, [...] nicht jedoch, bevor dem Notar die Begleichung des Kaufpreises nachgewiesen wurde oder dieser auf dem Notaranderkonto hinterlegt worden ist.

Un'ultima forma verbale che è espressione di richiesta, ma dal tono meno perentorio, consiste in "erbeten". Essa si è riscontrata in particolare rispetto alla domanda, rivolta ai funzionari competenti, come ad esempio quelli del Grundbuch, di inviare al notaio determinati documenti o avvisi. "Erbeten" ricorre sempre in una costruzione passiva, forse poiché è più che altro il

notaio rogante che richiede cortesemente determinate cose (cfr. voce "Erbitten" dizionario *Duden*) e non le parti. Se la richiesta fosse stata fatta direttamente da queste ultime, infatti, si sarebbe potuto optare per una forma attiva. Mantenendo una forma passiva e il soggetto impersonale, invece, l'atto di richiesta passa in primo piano, senza necessità di indicare chi l'abbia emesso (cfr. Lubello 2014: 49), poiché non sembra essere questo l'aspetto centrale dell'enunciato.

**Figura 21: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

### 21.1

Wird ein Vorkaufsrecht ausgeübt, eine behördliche Genehmigung versagt, unter einer Auflage oder Bedingung erteilt, so ist die Erklärung den Beteiligten selbst zuzustellen; eine Abschrift wird an den Notar erbeten.

### 21.2

Mitteilungen des Grundbuchamtes werden ausschließlich an den beurkundenden Notar erbeten.

Da quanto fin qui esposto, si può osservare che la realizzazione della funzione appellativa e delle richieste alle quali è connessa presenta un grado di standardizzazione abbastanza elevato all'interno dei contratti del corpus tedesco. Ad ogni forma verbale osservata, infatti, corrispondono per lo più specifiche richieste.

Nei contratti del corpus austriaco, una forma verbale con la quale è realizzata con frequenza funzione appellativa e che è caratterizzante per determinate dichiarazioni contrattuali corrisponde a "beauftragen". Essa rientra soprattutto nella procura conferita (quasi sempre dal solo acquirente) al professionista che redige l'atto di portare a esecuzione quest'ultimo a livello tavolare, nonché le diverse formalità a ciò connesse, vale a dire la cosiddetta "Vollzugsmacht" (cfr. Grötsch 2004: 870). Tale procura è realizzata all'interno di alcuni contratti del corpus utilizzando solo il verbo "bevollmächtigen". In altri, invece, esso è abbinato a "beauftragen", formando la coppia verbale già individuata nei contratti tedeschi.

**Figura 22: Esempio di realizzazione della prima forma verbale nel corpus austriaco (sottolineature dell'autrice)**

### VOLLMACHT

Die Käuferseite beauftragt und bevollmächtigt Herrn Dr. [...], öffentl. Notar, [...], die zur Genehmigung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages notwendigen Gesuche und Eingaben in ihrem Namen einzubringen, Grundbuchsanträge aller Art zu stellen, Bescheide, insbesondere Steuerbescheide, in Empfang zu nehmen, und sie in allen Angelegenheiten dieses Vertrages, insbesondere vor der Grundverkehrsbehörde, dem Finanzamt [...], sowie dem Bezirksgericht [...] zu vertreten.

Accanto a ciò, il verbo "beauftragen" può essere utilizzato da solo, al di fuori dei sotto-segmenti relativi alla procura conferita al notaio o avvocato. In tal caso, esso rappresenta un incarico di natura interna conferito per lo più a fini esecutivi o procedurali diversi dall'esecuzione dell'atto a livello tavolare. Le parti, cioè, incaricano il notaio o avvocato di eseguire determinate azioni che servono all'esecuzione della compravendita e ai diversi processi che le sottostanno. Queste possono riguardare, ad esempio, la gestione del pagamento del prezzo tramite il conto fiduciario o il calcolo della tassa sugli acquisti immobiliari:

**Figura 23: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus austriaco (sottolineature dell'autrice)**

### 23.1

RA [...] wird von den Vertragsteilen unwiderruflich beauftragt, den Treuhanderlag samt den zwischenzeitig angelaufenen Zinsen abzüglich Bankspesen, binnen [...] Tagen nach Vorliegen des rechtskräftigen Grundbuchbeschlusses [...], auf ein vom Verkäufer noch bekanntzugebendes Bankkonto weiterzuleiten.

### 23.2

Der Käufer beauftragt den Vertragsverfasser, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer sowie der Eintragungsgebühr vorzunehmen [...].

L'uso del verbo "beauftragen" da solo si è riscontrato anche quando l'incarico conferito al notaio di redigere l'atto e portare ad esecuzione il negozio è emesso assieme ad una procura a ricevere per conto delle parti eventuali comunicazioni legate al negozio, ossia una "Zustellvollmacht", come è possibile osservare negli esempi seguenti:

**Figura 24: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus austriaco (sottolineature dell'autrice)**

### 24.1

Er beauftragt Dr. [...], öffentlicher Notar in [...] mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, der Einholung der erforderlichen Genehmigungen und erteilt ihm Zustellvollmacht für alle in dieser Vertragsache ergehenden Beschlüsse und Bescheide.

### 24.2

Mit der Errichtung, treuhändigen Abwicklung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages beauftragt der Käufer Herrn Dr. [...], Rechtsanwalt mit dem Kanzleisitz in [...], und erteilt diesem Zustellvollmacht für alle in dieser Vertragsache ergehenden Beschlüsse und Bescheide [...].

In questo ulteriore esempio tratto dal corpus, però, il verbo "beauftragen" non appare da solo, bensì è associato ad una procura. Rispetto al ricevimento di comunicazioni per conto delle parti,



invece, si fa riferimento solo ad una procura tramite il sostantivo "Zustellungsbevollmächtigter".

**Figura 25: Esempio di realizzazione della prima forma verbale nel corpus austriaco (sottolineature dell'autrice)**

Mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages, der Einholung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen bzw. der Antragstellung hiezu, der Entgegennahme allfälliger Bescheide wird seitens des Käufers Dr. [...], Rechtsanawalt, [...] beauftragt und bevollmächtigt. Dieser wird auch als Zustellungsbevollmächtigter namhaft gemacht.

Rispetto a questa categoria, la corrispondenza tematica e contenutistica si produce solo per le forme verbali dei contratti tedeschi e austriaci che rientrano nella procura conferita al notaio o avvocato. Si tratta infatti di clausole apposite, relative a contenuti che hanno a che fare con l'esecuzione dell'atto. Negli altri casi, invece, i contenuti e il posizionamento delle dichiarazioni qui descritte si differenziano da un ordinamento all'altro e per questo non vi è corrispondenza tematica o contenutistica<sup>211</sup>.

#### **7.4.4 REALIZZAZIONE VERBALE SULLA BASE DI EQUIVALENZA FUNZIONALE MA NON TEMATICA NÉ CONTENUTISTICA**

La seguente categoria accomuna i tre ordinamenti solo a livello funzionale e le dichiarazioni qui rientranti rappresentano degli atti di approvazione rispetto a svariati aspetti del negozio. Questo fa sì che i tre ordinamenti qui in esame non possano presentare in ogni caso equivalenza tematica o contenutistica in relazione a questi segmenti, poiché dipendono dall'aspetto a cui fanno riferimento e dal negozio in questione.

##### **Prima forma verbale**

La forma di realizzazione verbale che rientra in questa categoria è particolarmente caratterizzante per il genere testuale del contratto di compravendita immobiliare, poiché riguarda l'assunzione di impegni e obbligazioni. La natura di tali impegni può corrispondere solo in parte tra i tre ordinamenti, anche in ragione del fatto che ogni negozio presenta le sue

---

<sup>211</sup> Accanto a ciò, si può osservare che nei contratti del corpus austriaco si sono avuti solamente due riscontri per il verbo "anweisen" in una costruzione passiva, come quella riscontrata nei contratti tedeschi, e per tale ragione esso non è stato incluso nella tabella 5. Non è da escludere, tuttavia, che un corpus più ampio possa mettere in evidenza l'uso di questo ed altri verbi osservati per i contratti tedeschi per esprimere funzione appellativa, ma non riscontrati nel corpus dei contratti austriaci a disposizione per questo studio.

specificità. Si tratta, infatti, di atti con i quali le parti assumono le diverse obbligazioni che caratterizzano il loro negozio ed è realizzata la funzione dichiarativo-obbligativa. Il macro-ambito d'uso/funzionale di queste forme verbali è dunque quello del realizzare l'assunzione di impegni e obbligazioni caratterizzanti per il negozio in questione. Come si è già visto in altre parti di questo lavoro, l'utilizzo di forme performative esplicite per questo tipo di atti è più frequente nei contratti tedeschi e austriaci. Nei contratti italiani, invece, talvolta l'assunzione di un impegno, ad esempio una garanzia, avviene anche solo tramite il verbo "dichiarare".

**Tabella 6: Prima forma di realizzazione verbale sulla base di equivalenza funzionale ma non tematica né contenutistica**

	<b>Italia</b>	<b>Germania</b>	<b>Austria</b>
<b>Tempo</b>	Indicativo presente	Präsens	Präsens Partizip perfekt
<b>Forma verbale</b>	Obbligarsi	Übernehmen Sich verpflichten Sich unterwerfen	Übernehmen Sich verpflichten
<b>Funzione linguistica:</b> Dichiarativo-obbligativa.			
<b>Macro-ambito d'uso/funzionale:</b> Assunzione da parte di una o entrambe le parti di obbligazioni nascenti dal contratto tra loro stipulato.			

Nei contratti del corpus italiano la forma che ricorre con più frequenza corrisponde ad "obbligarsi", anche se con molte meno occorrenze rispetto all'equivalente verbo dei contratti tedeschi e austriaci, ossia "sich verpflichten". Nei contratti del corpus, essa è utilizzata in riferimento a svariati aspetti per i quali una delle parti si impegna nei confronti dell'altra. Assenti sono risultate, invece, le forme verbali "assumere" o "assumersi" che nei contratti tedeschi e austriaci ricorrono con frequenza, mentre per la forma per "impegnarsi" si sono avuti due soli riscontri.

**Figura 26: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus italiano (sottolineature dell'autrice)**

### 26.1

La parte venditrice, come sopra rappresentata, dichiara di essere in regola con il pagamento di qualunque tassa, tributo e/o imposta connessa a quanto in oggetto, obbligandosi a corrispondere quelle eventualmente dovute fino ad oggi, anche se accertate o iscritte a ruolo successivamente alla stipula del presente contratto.

### 26.2

La porzione di fabbricato acquistata fa parte di un condominio ed all'uopo la parte venditrice dichiara che, relativamente alla detta porzione, non esistono contributi, spese condominiali e di manutenzione di parti o accessori comuni deliberate e non ancora saldate, e in ogni caso si obbliga a tenere indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo, fermo restando nei confronti dei terzi il disposto dell'art. 1104 comma 3 c.c.

Tutt'altra situazione si ha invece nei contratti del corpus tedesco, dove le occorrenze delle forme verbali di questa categoria sono più numerose. Qui si riscontrano tre ricorrenti forme verbali per esprimere l'assunzione di un impegno. Prima tra queste è il verbo "übernehmen" che ricorre soprattutto nelle clausole in cui sono indicati gravami o limitazioni registrati nelle sezioni II e III del Grundbuch (cfr. tabella 2 cap. 5.7), per cui si dichiara se la parte acquirente li assuma o meno. Il termine che è utilizzato con più frequenza assieme al verbo "übernehmen" in queste clausole, perciò, è "Belastung".

A livello di queste clausole poi, emerge una differenza nell'impostazione delle dichiarazioni contrattuali tra i contratti tedeschi e italiani. In questi ultimi, infatti, se l'immobile è gravato da pesi, la parte venditrice dichiara quali essi siano; se non ci sono disposizioni del contratto con le quali la parte acquirente li rifiuta, essi si intendono indirettamente assunti da quest'ultima. Negli atti tedeschi, al contrario, anche l'atto di non assunzione di determinati gravami è esplicitamente realizzato (27.1)<sup>212</sup>. Lo stesso avviene, però, anche per l'atto di assunzione, poiché nei contratti italiani eventuali gravami dell'immobile possono essere indirettamente assunti dalla parte acquirente, elencandoli nel testo del contratto, mentre nei contratti tedeschi il fatto che quest'ultima li assuma è esplicitamente riportato (27.2).

**Figura 27: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

**27.1**

Die Belastung Abteilung II lfd. Nr. [...] wird vom Käufer nicht übernommen und ist im Grundbuch zu löschen.

**27.2**

Der Käufer übernimmt die in Abt. II lfd. Nr. 1 eingetragene Belastung und an Stelle des Verkäufers die ihm bekannten zugrunde liegenden Verpflichtungen mit der Verpflichtung, diese Übernahme seinem Rechtsnachfolger aufzuerlegen und diesen entsprechend zu verpflichten.

Accanto a ciò, il verbo "übernehmen" si riscontra anche in riferimento all'assunzione di altre obbligazioni, ad esempio quelle derivanti dal condominio, oppure all'interno di Funktionsverbgefüge, per lo più in forma negativa, come ad esempio "keine Haftung/Zahlungspflicht übernehmen".

---

<sup>212</sup> Le dichiarazioni contrattuali riferite ai gravami delle sezioni II e III del Grundbuch, inoltre, si distinguono per una costruzione participiale con il verbo "übernehmen" che svolge il ruolo di frase subordinata implicita ed è più frequente in forma negativa. Tale costruzione participiale non rappresenta un enunciato performativo, tuttavia se ne riporta qui un esempio, perché caratterizza l'espressione dell'atto di non assunzione di determinati gravami nel corpus tedesco:

"Die Löschung der nicht übernommenen Belastungen Abteilung II und III wird hiermit bewilligt und beantragt".

**Figura 28: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

**28.1**

Der Käufer übernimmt für die Zeit ab dem Besitzübergang alle Rechte und Pflichten des Verkäufers gegenüber Eigentümergemeinschaft und Verwalter, soweit es um den Vertragsgegenstand geht.

**28.2**

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten.

Anche rispetto a tale uso si può notare una differenza di impostazione tra i contratti italiani e tedeschi. Nei contratti italiani, infatti, si fa riferimento in genere a quanto una parte o l'altra garantiscono. In tal modo si esclude implicitamente quanto non è espressamente garantito, mentre nei contratti tedeschi si tende ad esplicitare anche questo aspetto.

Nei contratti del corpus, infine, le occorrenze del verbo "übernehmen" in forma attiva ricorrono con più frequenza rispetto a quelle in forma passiva, seppure anche queste siano numerose.

Quando l'assunzione di un impegno non è legata a degli elementi da assumere, bensì al compimento di una qualche azione, si ritrova soprattutto la forma riflessiva "sich verpflichten". Essa è utilizzata, ad esempio, quando il venditore si impegna a collaborare con l'acquirente per l'accensione di un finanziamento, oppure a consegnare e liberare l'immobile ad una data precisa. Allo stesso modo, questa forma è utilizzata, come "übernehmen", in riferimento alle obbligazioni nascenti dal condominio e, più in generale, rispetto ai più svariati obblighi. Tale forma ricorre con frequenza nei contratti del corpus, anche se talvolta è utilizzato piuttosto il predicato nominale "verpflichtet sein" che esprime lo stato derivante dall'aver assunto una determinata obbligazione e non l'atto stesso di assunzione.

**Figura 29: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

**29.1**

Soweit der Käufer den Kaufpreis und die im Zusammenhang mit dem Kauf zusätzlich zum Kaufpreis benötigten Geldbeträge durch Darlehen, die durch Grundpfandrechte zu Lasten des verkauften Grundbesitzes zu sichern sind, finanziert, verpflichtet sich der Verkäufer, bei deren Bestellungen mitzuwirken.

**29.2**

Der Verkäufer verpflichtet sich, die bisherigen Gebäudeversicherungen bis zur Eigentumsumschreibung im Grundbuch aufrecht zu erhalten.

**29.3**

Die Besitzübergabe erfolgt mit Kaufpreiszahlung. Der Verkäufer verpflichtet sich, den Kaufgegenstand bis dahin besenrein zu räumen. Der Verkäufer -mehrere als Gesamtschuldner- unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Räumung und Übergabe der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung darf ohne weitere Nachweise erteilt werden.

L'esempio 29.3, introduce l'ultima forma verbale di questa categoria per i contratti del corpus tedesco, vale a dire "sich unterwerfen", che è collegata alle forme nominali "Zwangsvollstreckungsunterwerfung" o "Vollstreckungsunterwerfung".

Tale verbo è presente solo negli atti tedeschi ed esprime indirettamente l'assunzione di un preciso obbligo, poiché la parte in questione afferma di sottoporsi all'esecuzione forzata, assumendola così implicitamente. Con questa assunzione implicita, è realizzata a livello testuale una forma di garanzia a favore di una delle parti, poiché l'altra parte accetta il rischio di esecuzione forzata sul suo patrimonio in caso di inadempienza alle prestazioni contrattuali. L'utilizzo di tale verbo in riferimento all'esecuzione forzata è da ricercare in particolare nel diritto processuale civile. Nel paragrafo 794 del codice di procedura civile tedesco, il "Zivilprozessordnung" (nel prosieguo: ZPO), infatti, dove si parla dei casi nei quali può aver luogo l'esecuzione forzata, si ricorre al costrutto "sich der Zwangsvollstreckung unterwerfen":

§ 794 ZPO (sottolineature dell'autrice): Die Zwangsvollstreckung findet ferner statt: [...]

5. aus Urkunden, die von einem deutschen Gericht oder von einem deutschen Notar innerhalb der Grenzen seiner Amtsbefugnisse in der vorgeschriebenen Form aufgenommen sind, [...] und der Schuldner sich in der Urkunde wegen des zu bezeichnenden Anspruchs der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen hat.

In linea con l'uso del ZPO, quindi, la formula convenzionale per esprimere questa assunzione del rischio di esecuzione forzata risulta essere nei contratti del corpus "sich der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwerfen", e la causa di questo assoggettamento è per lo più introdotta dalla preposizione "wegen". Accanto a ciò, il supporto sulla base del quale potrà, se del caso, essere richiesta l'esecuzione forzata è indicato grazie alla preposizione "aus", o più precisamente, con il sintagma "aus dieser Urkunde", come si fa anche nell'appena citato paragrafo del ZPO. A specificazione di dove l'esecuzione forzata andrà a colpire, infine, si utilizza il sintagma "in sein Vermögen" o "in sein gesamtes Vermögen" (esempio 30.1).

Gli obblighi rispetto ai quali una delle parti accetta tale assoggettamento sono soprattutto due, ovvero quello del pagamento del prezzo per la parte acquirente (30.1) e del trasferimento del possesso per la parte venditrice (30.2). Spesso, inoltre, dopo queste dichiarazioni, si specifica che alla parte che potrebbe richiedere l'esecuzione forzata nei confronti dell'altra, possa essere inviata una copia del supporto sulla base del quale potrà essere richiesta questa procedura (30.2).

**Figura 30: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus tedesco (sottolineature dell'autrice)**

### 30.1

Der Käufer, und zwar mehrere von ihnen als Gesamtschuldner, unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung, den Kaufpreis in Höhe von EUR [...] zu zahlen, dem Verkäufer gegenüber, wobei mehrere Gesamtgläubiger sind, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in sein Vermögen.

### 30.2

Der Verkäufer unterwirft sich wegen seiner Verpflichtung zur Räumung und Übergabe des Vertragsobjekts der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Der Notar hat dem Käufer auf Antrag nach Ablauf der Räumungsfrist eine vollstreckbare Ausfertigung hinsichtlich der Räumungspflicht zu erteilen, eine vollstreckbare Ausfertigung wegen der Verpflichtung zur Übergabe an den Käufer hingegen erst nach Nachweis der Kaufpreiszahlung (durch schriftliche Bestätigung des Verkäufers oder Bankbestätigung)[...].

La preposizione "wegen", infine, può generare l'utilizzo di forme nominali, anche in sequenza, come nell'esempio 30.2 dove si parla di "Verpflichtung zur Räumung und Übergabe".

Per ragioni valenziali, nonché per il significato ed uso giuridico insiti in queste forme verbali del corpus tedesco, vi sono, quindi, degli ambiti, dove prevale l'uso dell'una o dell'altra; ad esempio, quello dei gravami registrati nel Grundbuch per "übernehmen", dell'impegno a collaborare per l'accensione di un finanziamento per "sich verpflichten" o dell'assoggettamento all'esecuzione forzata per "sich unterwerfen". Tra questi tre verbi, tuttavia, è il secondo a ricorrere rispetto ad una gamma più svariata di obbligazioni.

Nei contratti del corpus austriaco, le forme verbali che rientrano in questa categoria sono principalmente due, ovvero "übernehmen" e "sich verpflichten". Non essendo presenti clausole o dichiarazioni relative all'esecuzione forzata come nei contratti tedeschi, per ragioni di diversità di norme sottostanti alla compravendita, non si riscontra il verbo "sich unterwerfen". Il primo verbo, ossia "übernehmen", ricorre nelle clausole sulla causa del negozio che si sono osservate nella tabella 1. La coppia verbale convenzionale in questo contesto per esprimere l'acquisto e l'accettazione della parte acquirente corrisponde a "kaufen" - "übernehmen". Per degli esempi a tal riguardo si rinvia, perciò, alla figura 3.

In clausole diverse da quella sulla causa del negozio, inoltre, l'accettazione del bene da parte dell'acquirente può essere espressa tramite il verbo "übernehmen". Ciò avviene a livello delle dichiarazioni sul trasferimento del possesso, dove è utilizzata altresì la forma sostantivata "Übernahme erfolgen" (cfr. esempio 14.3).

**Figura 31: Esempio di realizzazione della prima forma verbale nel corpus austriaco (sottolineature dell'autrice)**

Das Kaufobjekt wird in den bestehenden Rechten und Grenzen übergeben und übernommen.

Il verbo "übernehmen" trova inoltre frequente utilizzo all'interno del corpus per l'assunzione di un'ipoteca o di un mutuo da parte dell'acquirente. Quest'ultimo, ad esempio, può assumere un'ipoteca del venditore per pagare con ciò una parte del prezzo (32.1).

Talvolta, poi, questo verbo è inserito in un Funktionsverbgefüge (32.2), anche in forma negativa come osservato nei contratti tedeschi (esempio 32.3).

**Figura 32: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus austriaco (sottolineature dell'autrice)**

**32.1**

Die Käuferin [...] übernimmt - sofern das Land Tirol als Hypothekengläubigerin seine Zustimmung erteilt - die auf den Verkäufer entfallende anteilige Hypothekarschuld beim Land Tirol in der Höhe von EUR [...] zur Vertretung, Zahlung und Verzinsung.

**32.2**

Unter Bezugnahme auf Punkt 2. dieser Vereinbarung übernehmen die Verkäufer jedoch gegenüber dem Käufer die Verpflichtung, der Gemeinde [...] die zur Verbreitung des [...]Weges benötigten Flächen aus GST [...] Grundbuch [...] abzutreten.

**32.3**

Die Verkäuferin übernimmt keine Haftung für ein bestimmtes Ausmaß, eine bestimmte Verwendungsfähigkeit oder einen bestimmten Zustand.

Accanto a ciò, appare interessante sottolineare che nemmeno nei contratti del corpus austriaco, come in quelli italiani, venga resa esplicita l'assunzione o la non assunzione da parte dell'acquirente di eventuali gravami legati all'immobile, tranne nel caso sopracitato in cui egli assuma un'ipoteca del venditore. Nei contratti è riportato l'estratto dal Libro fondiario dal quale sono evincibili tali gravami e per questo l'approvazione da parte dell'acquirente del bene immobile e del contratto include implicitamente anche la loro assunzione. Ciononostante, in alcuni contratti si sottolineano comunque, nel testo del contratto, eventuali limitazioni registrate nel Grundbuch e connesse all'immobile, affermando poi che il venditore lo venda libero (o garantisca la sua libertà) da vizi o pesi, escludendo da ciò i gravami esplicitamente richiamati. Una più ampia gamma di obbligazioni è assunta dalle parti, nei contratti del corpus austriaco, tramite la forma "sich verpflichten", come avviene anche nei contratti del corpus tedesco. Con più frequenza, questo verbo ricorre rispetto all'obbligo della parte venditrice di cedere il bene

libero da gravami, vincoli o beni mobili non assunti dall'acquirente, oppure di provvedere alla loro cancellazione (esempi 33.1/.2). Questa forma è altresì utilizzata per esprimere l'obbligo della parte acquirente di pagare le tasse connesse all'acquisto di un'immobile (33.3), quando una parte si impegna a tenere indenne l'altra da determinati oneri (33.4) o, ancora, quando la parte venditrice si obbliga a richiedere un'annotazione a rango della prevista alienazione dell'immobile (33.5).

**Figura 33: Esempi di realizzazione della prima forma verbale nel corpus austriaco (sottolineature dell'autrice)**

**33.1**

Die Übergabe hat bestandfrei - mit Ausnahme des Darlehens des Landes Tirol [...] (CLN [...]) und des Veräußerungsverbot (CLN [...]) - vollkommen hypothekenfrei zu erfolgen, und verpflichtet sich der Verkäufer somit zur Freistellung vom Pfandrechte (CLN [...]) auf seine Kosten.

**33.2**

Der Verkäufer verpflichtet sich, die vertragsgegenständlichen Liegenschaftsanteile frei von Geldlasten bzw. Anmerkungen von Vorzugspfandrechten auf den Käufer zu übertragen.

**33.3**

Der Käufer beauftragt den Vertragsverfasser, die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer sowie der Eintragungsgebühr vorzunehmen und verpflichtet sich, die Grunderwerbsteuer und die gerichtliche Eintragungsgebühr [...] auf dessen Notaranderkonto [...] zu überweisen.

**33.4**

In Anrechnung auf den Kaufpreis übernimmt die Käuferseite das auf den vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteilen zugunsten des Landes Tirol pfandrechtlich sichergestellte Darlehen [...] zur Selbst- und Alleinzahlung und verpflichtet sich die Käuferseite, die Verkäuferseite, sollte sie von Seiten des Gläubigers in Anspruch genommen werden, diese vollkommen schad- und klaglos zu halten.

**33.5**

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei Vertragsunterfertigung auch ein Gesuch um Ranganmerkung der Veräußerung hinsichtlich der kaufgegenständlichen Miteigentumsanteile samt Wohnungseigentum zu unterfertigen [...].

Infine, anche le forme verbali osservate per il corpus austriaco sono ricorrenti (per ragioni valenziali, di significato e uso giuridico) per determinate dichiarazioni, mentre, in questa categoria, tale fenomeno si è constatato con meno nettezza nel corpus italiano.



## 7.5 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Grazie a questa proposta sulle forme verbali caratteristiche per determinati macro-ambiti d'uso, si è cercato di creare un legame tra i livelli di analisi della macrostruttura e quello dei verbi per la microstruttura. Il fondamento che supporta le strutture funzionali e tematiche esaminate, infatti, è formato, oltre che dalla terminologia settoriale, dai verbi.

Grazie a questa ultima fase di analisi, inoltre, si sono volute ricercare delle costanti nella modalità di realizzazione a livello microstrutturale di determinati macro ambiti d'uso/funzionali. Le forme verbali riscontrate, perciò, rappresentano, perlomeno all'interno dei corpora qui in esame, degli esempi di standardizzazione<sup>213</sup>. Per i contratti tedeschi e austriaci, si sono riscontrate più forme verbali che rappresentano dei casi di alta standardizzazione nella realizzazione di certi macro-ambiti d'uso/funzionali; si pensi ad esempio alle forme verbali utilizzate per le richieste tavolari. Tuttavia, essendo quasi tutte le forme verbali qui esposte caratteristiche per determinati macro-ambiti d'uso e, in parte, dichiarazioni contrattuali, si può dire che esse rappresentino dei casi di convenzionalità nel realizzare determinate parti del contratto. Il livello di convenzionalità o standardizzazione, poi, risulta più alto se determinate forme verbali, oltre ad essere tipiche per alcuni macro ambiti d'uso, lo sono anche per alcune dichiarazioni contrattuali; ovvero se ad una singola forma verbale sono in genere associate determinate dichiarazioni contrattuali e, con esse, precisi macro-ambiti d'uso ed, eventualmente, funzioni giuridiche, come le già citate dichiarazioni tavolari.

L'individuazione di categorie verbali collegate alle funzioni e macro-ambiti d'uso tipici di un dato genere testuale può contribuire ad esaminare con più precisione il fenomeno della sinonimia o quasi-sinonimia nei testi specialistici (cfr. Schreiber 2000: 2-3 e Höhmann 2005, così come Engberg 2001: 79-86).

Un ampliamento di questa analisi, perciò, potrebbe riguardare questo aspetto, anche in un'ottica contrastiva tra i tre ordinamenti, oltre che l'inclusione di ulteriori forme verbali. L'allargamento dello spettro delle forme verbali potrebbe inoltre risultare utile anche per l'analisi del linguaggio specialistico in generale, poiché determinati verbi, come ad esempio quelli relativi al conferimento di una procura, non riguardano solo il contratto di compravendita immobiliare.

Un altro un aspetto che, data la sua ampiezza, non sarà possibile trattare in questa sede e che rappresenta un possibile spunto per ricerche future, riguarda l'utilizzo del futuro per realizzare implicitamente funzione obbligatoria (e non appellativa), tanto nel contratto di compravendita

---

<sup>213</sup> Cfr. Brambilla (2013: 157 ss.) che rileva per il genere testuale dei brevetti ("Patentschriften") in Austria e Germania diversi esempi di standardizzazione in riferimento a precise formule ed espressioni.

immobiliare, che in altri testi specialistici (cfr. Rega 2001: 756, che individua questo fenomeno nel contratto internazionale in lingua italiana).

Questa analisi potrebbe essere estesa anche alle forme all'indicativo presente con le quali, implicitamente, è realizzata la funzione obbligatoria nel contratto di compravendita immobiliare, come ad esempio "eintreten" o "anerkennen".

Ci si augura, infine, che la proposta qui elaborata possa integrare in maniera utile le analisi fin qui condotte rispetto al contratto di compravendita immobiliare in Italia, Germania e Austria e dimostrare altresì come un suo ampliamento sia auspicabile per categorizzare con precisione le risorse verbali di un preciso ambito giuridico, nonché il loro uso. Questo può rappresentare un valido supporto tanto per gli ambiti della lessicografia e della linguistica giuridica, quanto per quelli della linguistica e traduttologia e, non per ultimo, per il lavoro di traduttori specializzati.

## 8. CONCLUSIONE

Per concludere questo lavoro, appare opportuno osservare quale sia il suo contributo alla ricerca, poiché un suo breve riassunto è già presente più sotto ed alcuni dei suoi punti più importanti sono stati riassunti nelle considerazioni conclusive dei capitoli di analisi.

L'analisi qui svolta parte da un inquadramento delle coordinate intra- ed extratestuali del contratto di compravendita immobiliare che può rappresentare un modello utile per la didattica dell'analisi testuale in ambiti specialistici, anche a fini contrastivi e/o traduttivi (cfr. Nord 1991: 24). Il modello di analisi relativo ai tre corpora persegue lo scopo di evidenziare tanto l'uso giuridico del testo che le sue funzioni linguistiche ed altresì come questi due piani si concretizzino a livello microstrutturale. I risultati evinti concorrono a delineare le differenze o comunanze nella realizzazione di questo genere testuale negli ordinamenti osservati, tanto a livello giuridico che linguistico. Accanto a ciò, lo studio ha fatto emergere molti spunti per possibili approfondimenti futuri che sono stati suggeriti nel corso dell'analisi. Tra questi, vi è la possibilità di ampliare il corpus a disposizione e farlo analizzare secondo il metodo qui seguito, da un gruppo di ricercatori più ampio e magari anche interdisciplinare (cfr. Fuoli/Hommerberg 2015: 330-332). Questo permetterebbe di migliorare l'affidabilità di tale metodo in termini di oggettività e, conseguentemente, la sua replicabilità per altre ricerche. Inoltre, in seguito a ciò, si potrebbero creare delle banche dati relative ai segmenti che compongono il contratto di compravendita immobiliare, categorizzandoli in base al loro uso giuridico, alle loro funzioni linguistiche e particolarità microstrutturali, creando così anche un supporto utile per il confronto tra lingue e/o ordinamenti diversi, tanto in chiave sincronica che diacronica (cfr. Wiesmann 2018: 439-440). Infine, lo studio rappresenta una proposta per analizzare la parte più variabile e ricca di contenuti del contratto di compravendita immobiliare, ovvero il dispositivo o corpo del contratto, che potrebbe essere applicata ad analoghe parti di altri testi giuridici (cfr. Messina 2013: 53-92, che analizza le parti costitutive del testo delle sentenze di ultimo grado in Austria, Germania e Svizzera).

Non per ultimo, questa ricerca fa emergere come l'analisi qui svolta possa offrire spunti di ricerca per gruppi interdisciplinari, dove possono confluire, ad esempio, discipline linguistiche, storiche, giuridiche, informatiche, nonché incentivare le ricerche intra- e interlinguistiche nell'ambito della linguistica giuridica e supportare così la didattica della traduzione e dell'analisi testuale di testi specialistici.

## 8.1 RIASSUNTO

Il presente studio ha come oggetto l'analisi del genere testuale del contratto di compravendita immobiliare negli ordinamenti di Italia, Germania e Austria, in un'ottica sincronica e pragmatica. Il testo è qui considerato come un atto comunicativo legato a determinate convenzioni, anche linguistico- testuali, e volto ad assolvere a specifiche funzioni sociali.

L'obbiettivo principale di questo lavoro è lo sviluppo di un modello di analisi testuale che possa evidenziare l'interazione tra la funzione primaria e l'assetto macro- e microstrutturale di questo genere testuale, ovvero tra il piano giuridico e quello linguistico-testuale. Accanto a ciò, l'analisi qui svolta permette di confrontare tre sistemi giuridici rispetto alla modalità di attuare questo negozio, tanto da un punto di vista giuridico che linguistico-testuale, oltre che le lingue italiana e tedesca ed altresì due varietà di quest'ultima.

Il corpus racchiude nel complesso 40 atti autentici, sia in forma di atto pubblico, sia di scrittura privata, nonché 9 atti da formulari, compresi in un arco temporale che va dal 2000 al 2018. L'analisi parte con la definizione delle coordinate intra-ed extratestuali che determinano questo genere testuale e da una sua classificazione all'interno dei testi dell'ambito giuridico. Su questa base, i contratti dei corpora di Italia, Germania e Austria vengono analizzati separatamente rispetto alla loro macrostruttura, comprendendo in ciò tre piani macrostrutturali, ovvero quello giuridico da un lato e quelli (da un punto di vista linguistico-testuale) funzionale e tematico dall'altro. Questo riguarda tanto l'intero testo dei contratti che le singole parti di cui si compongono. In tal modo, vengono elaborate tre differenti macrostrutture. L'interazione tra la funzione giuridica e l'assetto linguistico-testuale del contratto di compravendita immobiliare emerge, in particolare, a livello di quella funzionale, ossia relativa alla sequenza delle funzioni linguistiche realizzate sulla base dei contenuti giuridici.

I risultati evinti dalla analisi dei tre corpora sono, infine, messi a confronto e integrati con una proposta di classificazione delle forme verbali che caratterizzano determinati macro-ambiti d'uso/funzionali all'interno di questo genere testuale, ovvero la realizzazione di specifiche funzioni linguistiche e giuridiche. L'analisi di tali forme verbali è svolta anch'essa in ottica contrastiva e riguarda alcuni verbi tratti dai contratti dei tre corpora.

Grazie a questo approccio, sono messe in luce le specifiche convenzioni macro- e microstrutturali che contribuiscono alla realizzazione della funzione sociale del contratto di compravendita immobiliare negli ordinamenti qui in esame. Non per ultimo, questo metodo può offrire spunti per ricerche future, tanto nell'ambito della linguistica e didattica contrastiva applicate a testi specialistici, che della traduzione e linguistica giuridica.

## **8.2 ZUSAMMENFASSUNG**

Gegenstand dieser Arbeit ist eine synchrone und pragmatisch ausgerichtete Analyse des Immobilienkaufvertrags in den Rechtsordnungen Italiens, Deutschlands und Österreichs. Dabei wird der Text als eine kommunikative Handlung betrachtet, die an Konventionen - darunter auch textlinguistischer Natur - gebunden ist, und der Verwicklung von bestimmten gesellschaftlichen Funktionen dient.

Das Hauptanliegen der Studie ist die Entwicklung eines Textanalysemodells, das die Interaktion zwischen der primären Funktion und dem makro- und mikrostrukturellen Aufbau dieser Textsorte, das heißt zwischen der juristischen und textlinguistischen Ebene, veranschaulicht. Darüber hinaus werden im Rahmen der Analyse drei Rechtsordnungen bezüglich der Realisierung dieses Rechtsgeschäftes, sowohl aus juristischer als auch aus textlinguistischer Sicht, gegenübergestellt. Ferner werden hiermit die italienische und deutsche Sprache, sowie zwei Varietäten des Deutschen verglichen.

Das analysierte Korpus setzt sich insgesamt aus 40 authentischen Immobilienkaufverträgen aus dem Zeitraum 2000-2018, die sowohl notariell beurkundet als auch privatschriftlich verfasst wurden, und 9 Immobilienkaufverträgen aus Formularbüchern zusammen. Die Korpusanalyse beginnt mit der Darlegung der intra- und extratextuelle Faktoren, die diese Textsorte kennzeichnen sowie mit deren Klassifizierung innerhalb der Rechtstexte. Von hier aus wird für die Kaufverträge des italienischen, deutschen und österreichischen Korpus getrennt die Makrostruktur untersucht, wobei drei makrostrukturelle Ebenen in Betracht gezogen werden, und zwar die juristische einerseits, und die - aus textlinguistischer Sicht - funktionale und thematische andererseits. Dies betrifft sowohl den gesamten Vertragstext als auch die einzelnen Textteile. Somit werden drei unterschiedliche Makrostrukturmodelle herausgearbeitet. Die Interaktion zwischen der juristischen Funktion und dem textlinguistischen Aufbau des Immobilienkaufvertrags kommt insbesondere durch die funktionale Makrostruktur hervor, nämlich die Abfolge der textlinguistischen Funktionen, die auf der Basis der juristischen Inhalte realisiert werden.

Die Ergebnisse der Einzelanalysen werden abschließend miteinander verglichen und durch eine Klassifizierung der Verben ergänzt, die für die Realisierung bestimmter Makro-Handlungen/Funktionen innerhalb dieser Textsorte - sowohl aus linguistischer als auch aus juristischer Sicht - kennzeichnend sind. Bei der Verbanalyse wird die kontrastive Ausrichtung dieser Arbeit beibehalten, da Verbkategorien aus den drei untersuchten Korpora gegenübergestellt werden.

Dank dieser Herangehensweise werden die makro- und mikrostrukturellen Eigenschaften, die zum Vollzug der kommunikativen Funktion des Immobilienkaufvertrags in den hier untersuchten Rechtsordnungen beitragen, besonders hervorgehoben. Nicht zuletzt bietet das hier entwickelte Textanalysemodell Ansätze für weitere Studien im Bereich der kontrastiven Linguistik und Didaktik von Fachtextsorten sowie der Rechtsübersetzung und -linguistik.

## 9. ALLEGATI ED ESEMPI

### ALLEGATO 1: CORPUS ITALIANO

#### 1. SEGMENTAZIONE FUNZIONALE DISPOSITIVO

##### 1.1 SEGMENTAZIONE DEI SINGOLI CONTRATTI (ATTI PUBBLICI)

###### 1. A<sup>214</sup>

###### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Diritto alienato ed accessori	Diritto alienato ed accessori	Diritto alienato ed accessori	
			Consegna	
	Prezzo		Prezzo	Prezzo
	Pagamento del prezzo		Pagamento del prezzo	
	Garanzie	Garanzie	Garanzie	
			Ipoteca legale	
	Effetti e patti speciali	Effetti e patti speciali	Effetti e patti speciali	Effetti e patti speciali
	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali
			Diritto di famiglia	
			Elezione di domicilio	
			Spese	Spese
		Privacy	Privacy	

###### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo

<u>Sotto-segimenti (clausole<sup>215</sup>)</u>	<b>Inf.</b> <sup>216</sup>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Diritto alienato	235	235	235		235	16,12
Consegna			22		22	1,51
Prezzo	179		179	179	179	12,28
Pagamento del prezzo	159		159		159	10,91
Garanzie	112	112	112		112	7,68
Ipoteca legale			10		10	0,69

<sup>214</sup> Per praticità, i singoli contratti sono stati indicati assegnando ad ognuno una lettera dell'alfabeto.

<sup>215</sup> In questa e nelle tabelle analoghe degli altri contratti, talvolta i nomi delle clausole verranno abbreviati per ragioni di spazio. Essi, tuttavia, sono riportati per intero negli schemi funzionali.

<sup>216</sup> Le abbreviazioni qui presenti corrispondono alle denominazioni delle quattro funzioni, ovvero "Inf." per "informativa", "Obb." per "obbligatoria", "Dic." per "dichiarativa" e "App." per "appellativa". Queste abbreviazioni, inoltre, sono elencate nella lista delle abbreviazioni.

Effetti e patti speciali	96	96	96	96	96	6,58
Dich. urbanistiche	189	189	189		189	12,96
Dich. fiscali	299		299	299	299	20,51
Diritto di famiglia			24		24	1,65
Elezione di domicilio			34		34	2,33
Spese			19	19	19	1,30
Privacy		80	80		80	5,49
<b>Totale parole</b>	<b>1269</b>	<b>712</b>	<b>1458</b>	<b>593</b>	<b>1458</b>	
<b>Peso %</b>	<b>87,04</b>	<b>48,83</b>	<b>100</b>	<b>40,67</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti dispositivo	Parole dispositivo	Parole contratto totale
13	1458	1603

2. B

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	
			Precisazioni dell'oggetto	
	Prezzo, precisazioni del c.d. Decreto Bersani, quietanza	Prezzo, precisazioni del c.d. Decreto Bersani, quietanza	Prezzo, precisazioni del c.d. Decreto Bersani, quietanza	
			Effetti	
	Garanzie, provenienza	Garanzie, provenienza	Garanzie, provenienza	
	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	
	Dichiarazioni fiscali, spese		Dichiarazioni fiscali, spese	Dichiarazioni fiscali, spese

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo

<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Consenso e oggetto	86	86	86		86	8
Precisazioni dell'oggetto			63		63	6
Prezzo, precis. Decr. Bers., quiet.	217	217	217		217	19
Effetti			10		10	1
Garanzie, provenienza	91	91	91		91	8
Dich. urbanistiche	254	254	254		254	22



Dich. fiscali, spese	412		412	412	412	36
<b>Totale parole</b>	<b>1060</b>	<b>648</b>	<b>1133</b>	<b>412</b>	<b>1133</b>	
<b>Peso %</b>	<b>93,56</b>	<b>57,19</b>	<b>100</b>	<b>36,36</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti dispositivo	Parole dispositivo	Parole contratto totale
7	1133	1326

3. C

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Consenso e oggetto, provenienza	Consenso e oggetto, provenienza	Consenso e oggetto, provenienza	
	Precisazioni dell'oggetto		Precisazioni dell'oggetto	
	Effetti e possesso		Effetti e possesso	
	Garanzie	Garanzie	Garanzie	
	Patti aggiuntivi	Patti aggiuntivi	Patti aggiuntivi	Patti aggiuntivi
	Prezzo, precisazioni del c.d. Decreto Bersani, quietanza		Prezzo, precisazioni del c.d. Decreto Bersani, quietanza	
			Ipoteca legale	
			Spese	Spese
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali
	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	
	Attestazione energetica	Attestazione energetica	Attestazione energetica	
		Esclusione garanzia conformità degli impianti	Esclusione garanzia conformità degli impianti	
	Garanzie	Garanzie	Garanzie	
			Dichiarazioni urbanistiche	
			Dichiarazione notaio su omessa lettura allegati	
	Rinuncia a diritto di prelazione		Rinuncia a diritto di prelazione	

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Consenso e oggetto, prov.	669	669	669		669	25,38
Precisazioni dell'oggetto	114		114		114	4,32
Effetti e possesso	27		27		27	1,02
Garanzie	129	129	129		129	4,89
Patti aggiuntivi	75	75	75	75	75	2,85
Prezzo, precis. Decr. Bers., quiet.	721		721		721	27,35
Ipoteca legale			24		24	0,91
Spese			19	19	19	0,72
Dich. fiscali	228		228	228	228	8,65
Dich. urbanistiche	214	214	214		214	8,12
Attestazione energetica	113	113	113		113	4,29
Esclusione garanzia		52	52		52	1,97
Garanzie	139	139	139		139	5,27
Dich. urbanistiche			32		32	1,21
Dich. notaio			16		16	0,61
Rinuncia a prelazione	64		64		64	2,43
<b>Totale parole</b>	<b>2493</b>	<b>1391</b>	<b>2636</b>	<b>322</b>	<b>2636</b>	
<b>Peso %</b>	<b>94,58</b>	<b>52,77</b>	<b>100</b>	<b>12,22</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>16</b>	<b>2636</b>	<b>2986</b>

**4. D**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Causa ed oggetto	Causa ed oggetto	Causa ed oggetto	
		Avvertenze catastali	Avvertenze catastali	
		Precisazioni	Precisazioni	
	Provenienza		Provenienza	
	Prezzo		Prezzo	
		Garanzie	Garanzie	Garanzie
		Possesso	Possesso	Possesso
Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche		

	Dichiarazioni Fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali
		Certificazione energetica	Certificazione energetica	Certificazione energetica
	Regime patrimoniale		Regime patrimoniale	
	Dichiarazioni ai sensi dell'articolo 35 comma 22 della legge 4 agosto 2006 n. 248		Dichiarazioni ai sensi dell'articolo 35 comma 22 della legge 4 agosto 2006 n. 248	
			Spese	Spese
			Dichiarazioni inerenti alla normativa antiriciclaggio/antiterrorismo	

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Causa ed oggetto	118	118	118		118	8,05
Avvertenze catastali		128	128		128	8,73
Precisazioni		56	56		56	3,82
Provenienza	15		15		15	1,02
Prezzo	69		69		69	4,71
Garanzie		321	321	321	321	21,90
Possesso		61	61	61	61	4,16
Dich. urbanistiche	83	83	83		83	5,66
Dich. fiscali	221		221	221	221	15,08
Certificazione e energetica		100	100	100	100	6,82
Regime patrimoniale	23		23		23	1,57
Dich. legge 4 agosto 2006 n. 248	128		128		128	8,73
Spese			15	15	15	1,02
Dich. antiricicl. / terrorismo			128		128	8,73
<b>Totale parole</b>	<b>657</b>	<b>867</b>	<b>1466</b>	<b>718</b>	<b>1466</b>	
<b>Peso %</b>	<b>44,82</b>	<b>59,14</b>	<b>100</b>	<b>48,98</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>14</b>	<b>1466</b>	<b>1581</b>

## 5. E

### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Causa ed oggetto	Causa ed oggetto	Causa ed oggetto	Causa ed oggetto
		Avvertenze catastali	Avvertenze catastali	
	Prezzo	Prezzo	Prezzo	
		Precisazioni	Precisazioni	
	Provenienza		Provenienza	
		Garanzie	Garanzie	
		Possesso	Possesso	Possesso
	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali
	Certificazione energetica	Certificazione energetica	Certificazione energetica	Certificazione energetica
	Regime patrimoniale		Regime patrimoniale	
	Regolamento di condominio/Patti speciali	Regolamento di condominio/Patti speciali	Regolamento di condominio/Patti speciali	Regolamento di condominio/Patti speciali
	Dichiarazioni ai sensi dell'articolo 35 comma 22 della legge 4 agosto 2006 n. 248		Dichiarazioni ai sensi dell'articolo 35 comma 22 della legge 4 agosto 2006 n. 248	Dichiarazioni ai sensi dell'articolo 35 comma 22 della legge 4 agosto 2006 n. 248
			Spese	Spese
			Dichiarazioni inerenti alla normativa antiriciclaggio/antiterrorismo	
	Polizza assicurativa		Polizza assicurativa	

### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Causa ed oggetto	257	257	257	257	257	10,41
Avvertenze catastali		176	176		176	7,13
Prezzo	292	292	292		292	11,83
Precisazioni		57	57		57	2,31
Provenienza	37		37		37	1,50
Garanzie		234	234		234	9,48
Possesso		58	58	58	58	2,35
Dich. urbanistiche	137	137	137		137	5,55
Dich. fiscali	374		374	374	374	15,15
Cert. energetica	112	112	112	112	112	4,54
Regime patrimoniale	12		12		12	0,49

Condominio/ Patti speciali	359	359	359	359	359	14,54
Dich. l. 4 agosto 2006 n. 248	166		166	166	166	6,72
Spese			20	20	20	0,81
Dich. antiricicl. / terrorismo			135		135	5,47
Polizza assicurativa	43		43		43	1,74
<b>Totale parole</b>	<b>1789</b>	<b>1682</b>	<b>2469</b>	<b>1346</b>	<b>2469</b>	
<b>Peso %</b>	<b>72,46</b>	<b>68,12</b>	<b>100</b>	<b>54,52</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti dispositivo	Parole dispositivo	Parole contratto totale
16	2469	2902

6. F

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Diritto alienato ed accessori	Diritto alienato ed accessori	Diritto alienato ed accessori	
			Consegna	
	Prezzo		Prezzo	Prezzo
	Pagamento del prezzo		Pagamento del prezzo	
	Garanzie	Garanzie	Garanzie	
			Ipoteca legale	
	Effetti e Patti speciali	Effetti e Patti speciali	Effetti e Patti speciali	Effetti e Patti speciali
	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	
	Dichiarazioni Fiscali		Dichiarazioni Fiscali	Dichiarazioni Fiscali
	Diritto di famiglia		Diritto di famiglia	
			Elezione di domicilio	
			Spese	Spese
		Privacy	Privacy	

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Diritto alienato	245	245	245		245	18,48
Consegna			22		22	1,66
Prezzo	121		121	121	121	9,13
Pagamento del prezzo	144		144		144	10,86
Garanzie	168	168	168		168	12,67
Ipoteca legale			10		10	0,75
Effetti e Patti speciali	96	96	96	96	96	7,24
Dich. urbanistiche	229	229	229		229	17,27
Dich. fiscali	130		130	130	130	9,80
Diritto di famiglia	28		28		28	2,11
Elezione di domicilio			34		34	2,56
Spese			19	19	19	1,43
Privacy		80	80		80	6,03
<b>Totale parole</b>	<b>1161</b>	<b>818</b>	<b>1326</b>	<b>366</b>	<b>1326</b>	
<b>Peso %</b>	<b>87,56</b>	<b>61,69</b>	<b>100</b>	<b>27,60</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>13</b>	<b>1326</b>	<b>1473</b>

**7. G**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	
	Prezzo, quietanza, ipoteca legale		Prezzo, quietanza, ipoteca legale	
			Precisazioni dell'oggetto	
	Effetti e possesso	Effetti e possesso	Effetti e possesso	
		Garanzie	Garanzie	
	Regime patrimoniale		Regime patrimoniale	
			Autorizzazione notaio per l'intavolazione, elezione domicilio	Autorizzazione notaio per l'intavolazione, elezione domicilio
			Spese	Spese
	Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali
	Dichiarazioni urbanistiche, garanzie	Dichiarazioni urbanistiche, garanzie	Dichiarazioni urbanistiche, garanzie	

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Consenso e oggetto	117	117	117		117	7,74
Prezzo, quiet., ipoteca legale	42		42		42	2,78
Precisazioni dell'oggetto			55		55	3,64
Effetti e possesso	74	74	74		74	4,89
Garanzie		25	25		25	1,65
Regime patrimoniale	32		32		32	2,12
Intavolazion e domicilio			25	25	25	1,65
Spese			17	17	17	1,12
Dich. fiscali	691	691	691	691	691	45,70
Dich. urb., garanzie	434	434	434		434	28,70
<b>Totale parole</b>	<b>1390</b>	<b>1341</b>	<b>1512</b>	<b>733</b>	<b>1512</b>	
<b>Peso %</b>	<b>91,93</b>	<b>88,69</b>	<b>100</b>	<b>48,48</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>10</b>	<b>1512</b>	<b>1686</b>

**8. H**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Vendita	Vendita	Vendita	
	Prezzo	Prezzo	Prezzo	
	Modalità di pagamento e quietanza	Modalità di pagamento e quietanza	Modalità di pagamento e quietanza	
		Garanzie	Garanzie	
	Effetti e possesso		Effetti e possesso	Effetti e possesso
	Elezione di domicilio		Elezione di domicilio	Elezione di domicilio
	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	
	Dichiarazioni ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010	Dichiarazioni ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010	Dichiarazioni ai sensi dell'art. 19 del DL 78/2010	
	Certificazione energetica		Certificazione energetica	
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali
			Mediazione	
			Spese contrattuali	Spese contrattuali

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Vendita	121	121	121		121	15,94
Prezzo	13	13	13		13	1,71
Pagamento e quietanza	53	53	53		53	6,98
Garanzie		89	89		89	11,73
Effetti e possesso	36		36	36	36	4,74
Elezione di domicilio	37		37	37	37	4,87
Dich. urbanistiche	80	80	80		80	10,54
Dich. art. 19 DL 78/2010	112	112	112		112	14,76
Cert. energetica	64		64		64	8,43
Dich. fiscali	60		60	60	60	7,91
Mediazione			75		75	9,88
Spese contrattuali			19	19	19	2,50
<b>Totale parole</b>	<b>576</b>	<b>468</b>	<b>759</b>	<b>152</b>	<b>759</b>	
<b>Peso %</b>	<b>75,89</b>	<b>61,66</b>	<b>100</b>	<b>20,03</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>12</b>	<b>759</b>	<b>966</b>

**9. I**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Consenso e oggetto		Consenso e oggetto	
	Confini		Confini	
		Dichiarazioni a' sensi del co. 1 bis art. 29 L. 27.2.1985 n. 52	Dichiarazioni a' sensi del co. 1 bis art. 29 L. 27.2.1985 n. 52	
	Garanzie	Garanzie	Garanzie	
	Precisazione		Precisazione	
	Oneri condominiali	Oneri condominiali	Oneri condominiali	Oneri condominiali
	Prezzo e quietanza		Prezzo e quietanza	Prezzo e quietanza
			Presunzione di Liberalità	
	Urbanistica	Urbanistica	Urbanistica	
		Agibilità	Agibilità	
	Attestato Energetico		Attestato Energetico	



			Conformità degli impianti	
	Agevolazioni		Agevolazioni	Agevolazioni
			Detrazioni fiscali	
	Dichiarazioni ai sensi dell'art. 35 comma 22 D. L. n. 223/2006		Dichiarazioni ai sensi dell'art. 35 comma 22 D. L. n. 223/2006	
			Disposizioni finali	Disposizioni finali

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Consenso e oggetto	169		169		169	11,37
Confini	23		23		23	1,55
Dich. L. 52/1985		83	83		83	5,59
Garanzie	152	152	152		152	10,23
Precisazione	69		69		69	4,64
Oneri condominiali	127	127	127	127	127	8,55
Prezzo e quietanza	112		112	112	112	7,54
Presunzione di Liberalità			41		41	2,76
Urbanistica	84	84	84		84	5,65
Agibilità		26	26		26	1,75
Attestato Energetico	87		87		87	5,85
Conformità impianti			38		38	2,56
Agevolazioni	301		301	301	301	20,26
Detrazioni fiscali			35		35	2,36
Dich. L. 223/2006	106		106		106	7,13
Disposizioni finali			33	33	33	2,22
<b>Totale parole</b>	<b>1230</b>	<b>472</b>	<b>1486</b>	<b>573</b>	<b>1486</b>	
<b>Peso %</b>	<b>82,77</b>	<b>31,76</b>	<b>100</b>	<b>38,56</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>16</b>	<b>1486</b>	<b>1975</b>

## 10. L

### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	
	Prezzo, Dichiarazioni Decreto Bersani, quietanza, ipoteca legale	Prezzo, Dichiarazioni Decreto Bersani, quietanza, ipoteca legale	Prezzo, Dichiarazioni Decreto Bersani, quietanza, ipoteca legale	Prezzo, Dichiarazioni Decreto Bersani, quietanza, ipoteca legale
			Precisazioni dell'oggetto	
		Vincolo di destinazione	Vincolo di destinazione	
		Garanzie	Garanzie	
	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	
	Effetti		Effetti	Effetti
		Spese, dichiarazioni fiscali	Spese, dichiarazioni fiscali	Spese, dichiarazioni fiscali
	Dispensa trascrizione		Dispensa trascrizione	
		Riferimento Codice Civile	Riferimento Codice Civile	

### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo

<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Consenso e oggetto	141	141	141		141	18,46
Prezzo, Decr. Bers., quiet., ipoteca legale	152	152	152	152	152	19,90
Precisazioni dell'oggetto			46		46	6,02
Vincolo di destinazione		31	31		31	4,06
Garanzie		32	32		32	4,19
Dich. urbanistiche	265	265	265		265	34,69
Effetti	14		14	14	14	1,83
Spese, dich. fiscali		34	34	34	34	4,45
Dispensa trascrizione	34		34		34	4,45
Riferimento c.c.		15	15		15	1,96
<b>Totale parole</b>	<b>606</b>	<b>670</b>	<b>764</b>	<b>200</b>	<b>764</b>	
<b>Peso %</b>	<b>79,32</b>	<b>87,70</b>	<b>100</b>	<b>26,18</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti dispositivo	Parole dispositivo	Parole contratto totale
10	764	1173

## 1.2 SEGMENTAZIONE DEI SINGOLI CONTRATTI (SCRITTURE PRIVATE)

### 1. A

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Trasferimento ed oggetto	Trasferimento ed oggetto	Trasferimento ed oggetto	
	Servitù	Servitù	Servitù	Servitù
	Garanzie	Garanzie	Garanzie	
	Prezzo e rinuncia all'ipoteca legale		Prezzo e rinuncia all'ipoteca legale	
	Effetti e possesso		Effetti e possesso	Effetti e possesso
	Dichiarazioni di Legge: art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380	Dichiarazioni di Legge: art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380	Dichiarazioni di Legge: art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380	
	Attestazioni ai sensi dell'art. 6 comma III del D.Lgs. n. 192/2005, nel testo novellato dal D.Lgs. n. 311/2006	Attestazioni ai sensi dell'art. 6 comma III del D.Lgs. n. 192/2005, nel testo novellato dal D.Lgs. n. 311/2006	Attestazioni ai sensi dell'art. 6 comma III del D.Lgs. n. 192/2005, nel testo novellato dal D.Lgs. n. 311/2006	
	Dichiarazioni ai sensi della L. 19 maggio 1975 n. 151		Dichiarazioni ai sensi della L. 19 maggio 1975 n. 151	
	Elezione di domicilio		Elezione di domicilio	
			Spese	Spese
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali
	Detrazione IRPEF per autorimesse e posti auto pertinentziali	Detrazione IRPEF per autorimesse e posti auto pertinentziali	Detrazione IRPEF per autorimesse e posti auto pertinentziali	Detrazione IRPEF per autorimesse e posti auto pertinentziali

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo

<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Trasferim. / oggetto	273	273	273		273	8,52
Servitù	743	743	743	743	743	23,20
Garanzie	292	292	292		292	9,12
Prezzo e ip. legale	84		84		84	2,62
Effetti e possesso	38		38	38	38	1,19

Dich. D.P.R. 380/2001	164	164	164		164	5,12
Att. D.Lgs. 311/2006	472	472	472		472	14,74
Dich. L. 151/1975	73		73		73	2,28
Elezione di domicilio	110		110		110	3,43
Spese			20	20	20	0,62
Dich. fiscali	435		435	435	435	13,58
IRPEF	499	499	499	499	499	15,58
<b>Totale parole</b>	<b>3183</b>	<b>2443</b>	<b>3203</b>	<b>1735</b>	<b>3203</b>	
<b>Peso %</b>	<b>99,38</b>	<b>76,27</b>	<b>100</b>	<b>54,17</b>		

- Numero sotto-segimenti/parole

Sotto-segimenti dispositivo	Parole dispositivo	Parole contratto totale
12	3203	3617

2. B

- Schema Funzionale

Funzioni	Informativa	Obbligatoria	Dichiarativa	Appellativa
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Trasferimento ed oggetto	Trasferimento ed oggetto	Trasferimento ed oggetto	Trasferimento ed oggetto
	Garanzie	Garanzie	Garanzie	
	Prezzo e rinuncia all'ipoteca legale		Prezzo e rinuncia all'ipoteca legale	
	Effetti e possesso		Effetti e possesso	Effetti e possesso
	Dichiarazioni di Legge: art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380	Dichiarazioni di Legge: art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380	Dichiarazioni di Legge: art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380	
			Attestazioni ai sensi dell'art. 6 comma III del D.Lgs. n. 192/2005, nel testo novellato dal D.Lgs. n. 311/2006	
			Dichiarazioni ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151	
	Elezione di domicilio		Elezione di domicilio	
			Spese	Spese
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Trasferim. ed oggetto	351	351	351	351	351	17,27
Garanzie	194	194	194		194	9,54
Prezzo e ipoteca	55		55		55	2,71
Effetti e possesso	38		38	38	38	1,87
Dich. L. 380/2001	260	260	260		260	12,79
Att. D.Lgs. 311/2006			115		115	5,66
Dich. L. 151/1975			74		74	3,64
Elezione di domicilio	110		110		110	5,41
Spese			20	20	20	0,98
Dich. fiscali	816		816	816	816	40,14
<b>Totale parole</b>	<b>1824</b>	<b>805</b>	<b>2033</b>	<b>1225</b>	<b>2033</b>	
<b>Peso %</b>	<b>89,72</b>	<b>39,60</b>	<b>100</b>	<b>60,26</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>10</b>	<b>2033</b>	<b>2310</b>

**3. C**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Trasferimento ed oggetto	Trasferimento ed oggetto	Trasferimento ed oggetto	
		Garanzie	Garanzie	
	Prezzo e rinuncia all'ipoteca legale		Prezzo e rinuncia all'ipoteca legale	
	Effetti e possesso		Effetti e possesso	Effetti e possesso
	Dichiarazioni di Legge: art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380	Dichiarazioni di Legge: art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380	Dichiarazioni di Legge: art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 numero 380	
			Attestazioni ai sensi dell'art. 6 comma III del D.Lgs. n. 192/2005, nel testo novellato dal D.Lgs. n. 311/2006	
	Dichiarazioni ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151		Dichiarazioni ai sensi della Legge 19 maggio 1975 n. 151	
	Elezione di domicilio		Elezione di domicilio	

			Spese	Spese
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Trasferim. ed oggetto	302	302	302		302	16,27
Garanzie		198	198		198	10,67
Prezzo e ipoteca legale	58		58		58	3,13
Effetti e possesso	39		39	39	39	2,10
Dich. D.P.R. 380/2001	232	232	232		232	12,50
Att. D.Lgs. 311/2006			215		215	11,58
Dich. L.151/1975	111		111		111	5,98
Elezione domicilio	110		110		110	5,93
Spese			20	20	20	1,08
Dich. fiscali	571		571	571	571	30,77
<b>Totale parole</b>	<b>1423</b>	<b>732</b>	<b>1856</b>	<b>630</b>	<b>1856</b>	
<b>Peso %</b>	<b>76,67</b>	<b>39,44</b>	<b>100</b>	<b>33,94</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>10</b>	<b>1856</b>	<b>2229</b>

**4. D**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	
	Precisazioni dell'oggetto		Precisazioni dell'oggetto	
	Effetti e possesso		Effetti e possesso	Effetti e possesso
	Garanzie	Garanzie	Garanzie	
	Garanzie condominio	Garanzie condominio	Garanzie condominio	Garanzie condominio
	Prezzo, indicazioni Decreto Bersani, ipoteca legale		Prezzo, indicazioni Decreto Bersani, ipoteca legale	
	Dichiarazioni urbanistiche		Dichiarazioni urbanistiche	
	Garanzie	Garanzie	Garanzie	
	Certificazione energetica		Certificazione energetica	
	Stato civile		Stato civile	

	Elezione di domicilio		Elezione di domicilio	
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali
			Spese	Spese

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Consenso e oggetto	108	108	108		108	9,58
Precisazioni dell'oggetto	35		35		35	3,11
Effetti e possesso	37		37	37	37	3,28
Garanzie	133	133	133		133	11,80
Garanzie condominio	62	62	62	62	62	5,50
Prezzo, Decr. Bers., ip. legale	264		264		264	23,43
Dich. urbanistiche	85		85		85	7,54
Garanzie	140	140	140		140	12,42
Cert. energetica	65		65		65	5,77
Stato civile	78		78		78	6,92
Elezione di domicilio	34		34		34	3,02
Dich. fiscali	75		75	75	75	6,65
Spese			11	11	11	0,98
<b>Totale parole</b>	<b>1116</b>	<b>443</b>	<b>1127</b>	<b>185</b>	<b>1127</b>	
<b>Peso %</b>	<b>99,02</b>	<b>39,31</b>	<b>100</b>	<b>16,42</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>13</b>	<b>1127</b>	<b>1339</b>

**5. E**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	
			Trasferimento a corpo	
	Condominio e spese condominiali	Condominio e spese condominiali	Condominio e spese condominiali	Condominio e spese condominiali
	Prezzo		Prezzo	
	Prezzo-valore		Prezzo-valore	Prezzo-valore
	Dichiarazioni Decreto Bersani		Dichiarazioni Decreto Bersani	

			Rinuncia all'ipoteca legale	
		Garanzia per l'evizione	Garanzia per l'evizione	
	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	
			Certificazione energetica	
		Conformità degli impianti	Conformità degli impianti	
			Immissione nel possesso	Immissione nel possesso
			Intavolazione	Intavolazione
			Dichiarazioni fiscali	
	Agevolazioni prima casa		Agevolazioni prima casa	Agevolazioni prima casa
			Spese	Spese

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Consenso e oggetto	172	172	172		172	12,10
Trasferim. a corpo			50		50	3,52
Condominio	117	117	117	117	117	8,23
Prezzo	35		35		35	2,46
Prezzo-valore	68		68	68	68	4,78
Dich. Decr. Bersani	194		194		194	13,64
Ipoteca legale			28		28	1,97
Garanzia per l'evizione		64	64		64	4,50
Dich. urbanistiche	96	96	96		96	6,75
Cert. energetica			67		67	4,71
Conformità impianti		47	47		47	3,31
Immissione nel possesso			31	31	31	2,18
Intavol.			22	22	22	1,55
Dich. fiscali			33		33	2,32
Prima casa	384		384	384	384	27
Spese			14	14	14	0,98
<b>Totale parole</b>	<b>1066</b>	<b>496</b>	<b>1422</b>	<b>636</b>	<b>1422</b>	
<b>Peso %</b>	<b>74,96</b>	<b>34,88</b>	<b>100</b>	<b>44,73</b>		



- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti dispositivo	Parole dispositivo	Parole contratto totale
16	1422	1615

### 1.3 SEGMENTAZIONE DEI SINGOLI CONTRATTI (MODELLI)

Modello 1(GEN)

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	
		Precisazioni dell'oggetto	Precisazioni dell'oggetto	
	Prezzo		Prezzo	
			Ipoteca legale	
	Possesso ed effetti		Possesso ed effetti	Possesso ed effetti
	Garanzie	Garanzie	Garanzie	
			Provenienza	
	Regime patrimoniale della famiglia		Regime patrimoniale della famiglia	
	Urbanistica ed edilizia	Urbanistica ed edilizia	Urbanistica ed edilizia	
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali
		Spese	Spese	

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo

<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Consenso e oggetto	97	97	97		97	9,56
Precisazioni dell'oggetto		66	66		66	6,50
Prezzo	169		169		169	16,65
Ipoteca legale			15		15	1,48
Possesso ed effetti	49		49	49	49	4,83
Garanzie	94	94	94		94	9,26
Provenienza			18		18	1,77
Regime patrimoniale	39		39		39	3,84
Urbanistica ed edilizia	294	294	294		294	28,97
Dich. fiscali	161		161	161	161	15,86
Spese			13	13	13	1,28
<b>Totale parole</b>	<b>903</b>	<b>551</b>	<b>1015</b>	<b>223</b>	<b>1015</b>	
<b>Peso %</b>	<b>88,97</b>	<b>54,29</b>	<b>100</b>	<b>21,97</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti dispositivo	Parole dispositivo	Parole contratto totale
11	1015	1158

Modello 2 (PET)

- Schema Funzionale

Funzioni	Informativa	Obbligatoria	Dichiarativa	Appellativa
Sotto-segmenti (clausole)	Consenso e immobili		Consenso e immobili	
	Regime patrimoniale della famiglia		Regime patrimoniale della famiglia	
			Provenienza	
	Patti e condizioni	Patti e condizioni	Patti e condizioni	Patti e condizioni
	Prezzo		Prezzo	
	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	Dichiarazioni urbanistiche	
	Dichiarazioni fiscali - Spese	Dichiarazioni fiscali - Spese	Dichiarazioni fiscali - Spese	Dichiarazioni fiscali - Spese

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo

Sotto-segmenti (clausole)	Inf.	Obb.	Dic.	App.	Tot. parole segmento	Peso %
Consenso e immobili	171		171		171	18,08
Regime patrimoniale	39		39		39	4,12
Provenienza			23		23	2,43
Patti e condizioni	210	210	210	210	210	22,20
Prezzo	35		35		35	3,70
Dich. urbanistiche	77	77	77		77	8,14
Dich. fiscali Spese	391	391	391	391	391	41,33
<b>Totale parole</b>	<b>923</b>	<b>678</b>	<b>946</b>	<b>601</b>	<b>946</b>	
<b>Peso %</b>	<b>97,57</b>	<b>71,67</b>	<b>100</b>	<b>63,53</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti dispositivo	Parole dispositivo	Parole contratto totale
7	946	1112

## Modello 3 (AL)

### - Schema Funzionale

Funzioni	Informativa	Obbligatoria	Dichiarativa	Appellativa
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>		Consenso e oggetto	Consenso e oggetto	
		Precisazioni dell'oggetto	Precisazioni dell'oggetto	
		Prezzo e dichiarazioni Decreto Bersani	Prezzo e dichiarazioni Decreto Bersani	
	Patti	Patti	Patti	Patti
	Dichiarazioni fiscali		Dichiarazioni fiscali	Dichiarazioni fiscali

### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del dispositivo

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Inf.	Obb.	Dic.	App.	Tot. parole segmento	Peso %
Consenso e oggetto		111	111		111	13,20
Precisazioni dell'oggetto		61	61		61	7,25
Prezzo, Decr. Bers.		274	274		274	32,58
Patti	249	249	249	249	249	29,61
Dich. fiscali	146		146	146	146	17,36
<b>Totale parole</b>	<b>395</b>	<b>695</b>	<b>841</b>	<b>395</b>	<b>841</b>	
<b>Peso %</b>	<b>46,97</b>	<b>82,64</b>	<b>100</b>	<b>46,97</b>		

### - Numero sotto-segimenti/parole

Sotto-segimenti dispositivo	Parole dispositivo	Parole contratto totale
5	841	988

## 2. RISULTATI COMPLESSIVI E MEDIE

### 2.1 FUNZIONI

#### 2.1.1: Atti pubblici

Contratti	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligatorivi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
A	87,04	48,83	100	40,67
B	93,56	57,19	100	36,36
C	94,58	52,77	100	12,22
D	44,82	59,14	100	48,98
E	72,46	68,12	100	54,52
F	87,56	61,69	100	27,60
G	91,93	88,69	100	48,48
H	75,89	61,66	100	20,03
I	82,77	31,76	100	38,56
L	79,32	87,70	100	26,18
<b>Medie</b>	<b>80,99 ± 13,98</b>	<b>61,76 ± 16,17</b>	<b>100</b>	<b>35,36 ± 12,96</b>

### 2.1.2: Scritture private

Contratti	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
A	99,38	76,27	100	54,17
B	89,72	39,60	100	60,26
C	76,67	39,44	100	33,94
D	99,02	39,31	100	16,42
E	74,96	34,88	100	44,73
<b>Medie</b>	<b>87,95 ± 10,51</b>	<b>45,90 ± 15,29</b>	<b>100</b>	<b>41,90 ± 15,54</b>

### 2.1.3: Modelli

Modelli	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
1 (GEN)	88,97	54,29	100	17,14
2 (PET)	97,57	71,67	100	63,53
3 (AL)	46,97	82,64	100	46,97
<b>Medie</b>	<b>77,83 ± 22,11</b>	<b>69,53 ± 11,67</b>	<b>100</b>	<b>42,55 ± 19,19</b>

### 2.1.4: Medie atti pubblici vs Medie modelli

	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
Medie atti pubblici	80,99	61,76	100	35,36
Medie modelli	77,83	69,53	100	42,55
<b>Differenza in %</b>	<b>+3,16</b>	<b>-7,77</b>	<b>-</b>	<b>- 7,19</b>

### 2.1.5: Medie scritture private vs Medie modelli

	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
Medie SP	87,95	45,90	100	41,90
Medie modelli	77,83	69,53	100	42,55
<b>Differenza in %</b>	<b>+ 10,12</b>	<b>-23,63</b>	<b>-</b>	<b>-0,65</b>

### 2.1.6: Medie atti pubblici vs Medie scritture private

	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
Medie atti pubblici	80,99	61,76	100	35,36
Medie SP	87,95	45,90	100	41,90
<b>Differenza in %</b>	<b>-6,96</b>	<b>+15,86</b>	<b>-</b>	<b>-6,54</b>

## 2.2 NUMERO SOTTO-SEGMENTI/PAROLE

### 2.2.1: Atti pubblici

<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
A	13	1458	1603
B	7	1133	1326
C	16	2636	2986
D	14	1466	1581
E	16	2469	2902
F	13	1326	1473
G	10	1512	1686
H	12	759	966
I	16	1486	1975
L	10	764	1173
<b>Medie</b>	<b>12,70 ± 2,87</b>	<b>1500,90 ± 590,63</b>	<b>1767,10 ± 645,05</b>

### 2.2.2: Scritture private

<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
A	12	3203	3617
B	10	2033	2310
C	10	1856	2229
D	13	1127	1339
E	16	1422	1615
<b>Medie</b>	<b>12,20 ± 2,23</b>	<b>1928,20 ± 712,67</b>	<b>2222 ± 787,65</b>

### 2.2.3: Modelli

<b>Modelli</b>	<b>Sotto-segmenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
1 (GEN)	11	1015	1158
2 (PET)	7	946	1112
3 (AL)	5	841	988
<b>Medie</b>	<b>7,67 ± 2,49</b>	<b>934 ± 71,54</b>	<b>1086 ± 71,80</b>

### 2.2.4: Medie atti pubblici vs medie modelli

<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
Medie atti pubblici	12,70	1500,90	1767,10
Medie modelli	7,67	934	1086
<b>Differenza in %</b>	<b>+39,61</b>	<b>+37,77</b>	<b>+38,54</b>

#### 2.2.4.1: Medie modelli vs Medie atti pubblici<sup>217</sup>

<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
Medie modelli	7,67	934	1086
Medie atti pubblici	12,70	1500,90	1767,10
<b>Differenza in %</b>	<b>-65,58</b>	<b>-60,70</b>	<b>-62,72</b>

#### 2.2.5: Medie scritture private vs Medie modelli

<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
Medie SP	12,20	1928,20	2222
Medie modelli	7,67	934	1086
<b>Differenza in %</b>	<b>+37,13</b>	<b>+51,56</b>	<b>+51,13</b>

#### 2.2.5.1: Medie modelli vs Medie scritture private

<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
Medie modelli	7,67	934	1086
Medie SP	12,20	1928,20	2222
<b>Differenza in %</b>	<b>-59,06</b>	<b>-106,45</b>	<b>-104,60</b>

#### 2.2.6: Medie atti pubblici vs Medie scritture private

<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
Medie atti pubblici	12,70	1500,90	1767,10
Medie SP	12,20	1928,20	2222
<b>Differenza in %</b>	<b>+3,94</b>	<b>-28,47</b>	<b>-25,74</b>

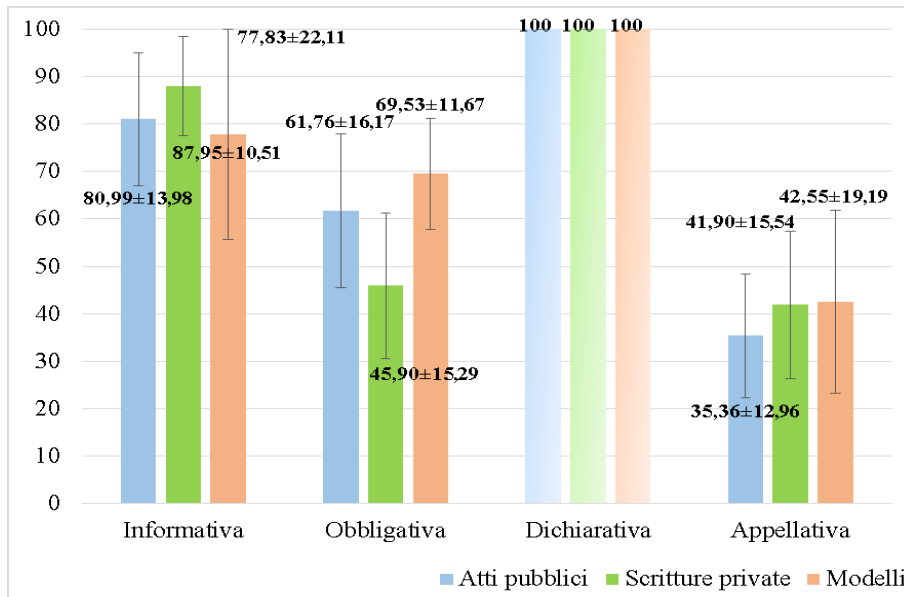
#### 2.2.6.1: Medie scritture private vs Medie atti pubblici

<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti dispositivo</b>	<b>Parole dispositivo</b>	<b>Parole contratto totale</b>
Medie SP	12,20	1928,20	2222
Medie atti pubblici	12,70	1500,90	1767,10
<b>Differenza in %</b>	<b>-4,10</b>	<b>+22,16</b>	<b>+20,47</b>

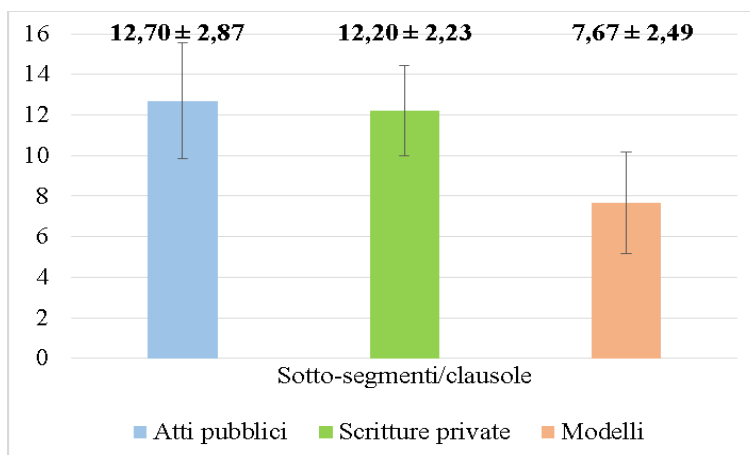
<sup>217</sup> La differenza tra le due tabelle consiste nel valore di riferimento per il calcolo della differenza in percentuale. Nella tabella 2.2.4 esso corrisponde alle medie degli atti pubblici, nella tabella 2.2.4.1, invece, alle medie dei modelli. La stessa procedura sarà applicata nelle tabelle seguenti.

### 3. GRAFICI DEI RISULTATI COMPLESSIVI

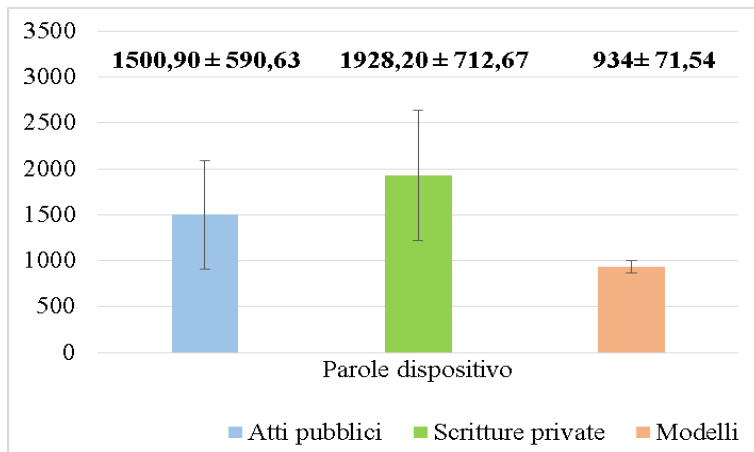
3.1: Peso percentuale delle funzioni: atti pubblici e scritture private vs Modelli con deviazione standard



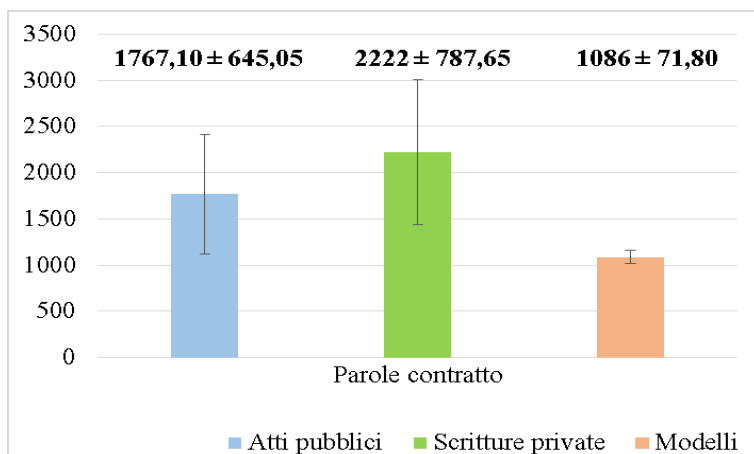
3.2: Numero di sotto-segimenti/clausole del dispositivo: atti pubblici e scritture private vs Modelli con deviazione standard



### 3.3: Numero di parole del dispositivo: atti pubblici e scritture private vs Modelli con deviazione standard



### 3.4: Numero di parole del contratto totale: atti pubblici e scritture private vs Modelli con deviazione standard





## ALLEGATO 2: CORPUS TEDESCO

### 1.PESO DELLE FUNZIONI NEL CORPO DEL CONTRATTO

#### 1.1 SEGMENTAZIONE DEI SINGOLI CONTRATTI (CONTRATTI AUTENTICI)

##### 1. A<sup>218</sup>

##### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Grundbuchinhalt und Vorbemerkungen	Grundbuchinhalt und Vorbemerkungen	Grundbuchinhalt und Vorbemerkungen	Grundbuchinhalt und Vorbemerkungen
	Verkauf und Auflassung	Verkauf und Auflassung	Verkauf und Auflassung	Verkauf und Auflassung
		Vormerkung	Vormerkung	Vormerkung
	Eintragungsnachricht, Vollzugsmacht		Eintragungsnachricht, Vollzugsmacht	Eintragungsnachricht, Vollzugsmacht
			Vollzugssperre	Vollzugssperre
		Finanzierungsmitwirkung	Finanzierungsmitwirkung	Finanzierungsmitwirkung
	Allgemeine Vertragsbestimmungen	Allgemeine Vertragsbestimmungen	Allgemeine Vertragsbestimmungen	Allgemeine Vertragsbestimmungen
	Eintritt in die Eigentümergemeinschaft	Eintritt in die Eigentümergemeinschaft	Eintritt in die Eigentümergemeinschaft	Eintritt in die Eigentümergemeinschaft
		Kosten und Steuern	Kosten und Steuern	
			Ausfertigungen und Abschriften	
		Hinweise des Notars	Hinweise des Notars	Hinweise des Notars
			Entwurf	

##### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segimenti (clausole<sup>219</sup>)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch Vorbemerk.	304	304	304	304	304	13,87
Verkauf und Auflassung	451	451	451	451	451	20,58
Vormerkung		65	65	65	65	2,97
Eintragung Vollzugsm.	95		95	95	95	4,34
Vollzugsp.			42	42	42	1,92
Finanzierung		179	179	179	179	8,17
Allg. Vertragsbest.	492	492	492	492	492	22,46
Eigentümer	190	190	190	190	190	8,67

<sup>218</sup> Per praticità, i singoli contratti sono stati indicati assegnando ad ognuno una lettera dell'alfabeto.

<sup>219</sup> I nomi delle clausole per intero sono riportati nello schema funzionale. Qui e nelle tabelle analoghe degli altri contratti si è scelto, per ragioni di spazio, di abbreviarli.

Kosten und Steuern		22	22		22	1
Abschriften			37		37	1,69
Hinweise		297	297	297	297	13,56
Entwurf			17		17	0,78
<b>Totale parole</b>	<b>1532</b>	<b>2000</b>	<b>2191</b>	<b>2115</b>	<b>2191</b>	
<b>Peso %</b>	<b>69,92</b>	<b>91,28</b>	<b>100</b>	<b>96,53</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>12</b>	<b>2191</b>	<b>2290</b>

2. B

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Kaufgegenstand		Kaufgegenstand	Kaufgegenstand
	Verkauf	Verkauf	Verkauf	Verkauf
	Kaufpreis		Kaufpreis	Kaufpreis
	Verzug		Verzug	
	Vollstreckungsunterwerfung	Vollstreckungsunterwerfung	Vollstreckungsunterwerfung	
		Belastungsvollmacht	Belastungsvollmacht	Belastungsvollmacht
		Ansprüche des Käufers bei Sach- und Rechtsmängeln	Ansprüche des Käufers bei Sach- und Rechtsmängeln	Ansprüche des Käufers bei Sach- und Rechtsmängeln
	Besitzübergang	Besitzübergang	Besitzübergang	Besitzübergang
		Erschließungsbeitrag	Erschließungsbeitrag	Erschließungsbeitrag
			Genehmigungen	Genehmigungen
		Rücktrittsrechte	Rücktrittsrechte	Rücktrittsrechte
		Kosten und Steuern	Kosten und Steuern	Kosten und Steuern
	Grundbucherklärungen	Grundbucherklärungen	Grundbucherklärungen	Grundbucherklärungen
		Auflassung	Auflassung	Auflassung
Verjährung		Verjährung		
	Hinweise	Hinweise	Hinweise	Hinweise

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Kaufgegenst.	109		109	109	109	4,82
Verkauf	68	68	68	68	68	3,01
Kaufpreis	239		239	239	239	10,57
Verzug	89		89		89	3,93
Vollstreck.	77	77	77		77	3,40

Belastungs-vollmacht		313	313	313	313	13,84
Sach- und Rechtsmäng.		272	272	272	272	12,02
Besitzüberg.	107	107	107	107	107	4,73
Erschließung		62	62	62	62	2,74
Genehmig.			68	68	68	3,01
Rücktrittsr.		155	155	155	155	6,85
Kosten und Steuern		79	79	79	79	3,49
Grundbuch.	241	241	241	241	241	10,65
Auflassung		116	116	116	116	5,13
Verjährung	25		25		25	1,11
Hinweise	242	242	242	242	242	10,70
<b>Totale parole</b>	<b>1197</b>	<b>1732</b>	<b>2262</b>	<b>2071</b>	<b>2262</b>	
<b>Peso %</b>	<b>52,92</b>	<b>76,57</b>	<b>100</b>	<b>91,56</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
16	2262	2352

3. C

- Schema Funzionale

Funzioni	Informativa	Obbligatoria	Dichiarativa	Appellativa
<u>Sotto-segmenti (clause)</u>	Grundbuchinhalt und Vorbemerkungen	Grundbuchinhalt und Vorbemerkungen	Grundbuchinhalt und Vorbemerkungen	Grundbuchinhalt und Vorbemerkungen
	Verkauf und Auflassung	Verkauf und Auflassung	Verkauf und Auflassung	Verkauf und Auflassung
		Vormerkung	Vormerkung	Vormerkung
	Eintragungsnachricht, Vollzugsmacht		Eintragungsnachricht, Vollzugsmacht	Eintragungsnachricht, Vollzugsmacht
			Vollzugssperre	Vollzugssperre
		Finanzierungsmitwirkung	Finanzierungsmitwirkung	Finanzierungsmitwirkung
	Allgemeine Vertragsbestimmungen	Allgemeine Vertragsbestimmungen	Allgemeine Vertragsbestimmungen	Allgemeine Vertragsbestimmungen
		Kosten und Steuern	Kosten und Steuern	
			Ausfertigungen und Abschriften	
		Hinweise des Notars	Hinweise des Notars	Hinweise des Notars
			Entwurf	

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch Vorbemerk.	215	215	215	215	215	11,70
Verkauf und Auflassung	428	428	428	428	428	23,29
Vormerkung		65	65	65	65	3,54
Eintragung Vollzugsm.	95		95	95	95	5,17
Vollzugsp.			42	42	42	2,29
Finanzierung		181	181	181	181	9,85
Vertragsbest.	513	513	513	513	513	27,91
Kosten und Steuern		22	22		22	1,20
Ausfertig. Abschriften			42		42	2,29
Hinweise		218	218	218	218	11,86
Entwurf			17		17	0,92
<b>Totale parole</b>	<b>1251</b>	<b>1642</b>	<b>1838</b>	<b>1757</b>	<b>1838</b>	
<b>Peso %</b>	<b>68,06</b>	<b>89,34</b>	<b>100</b>	<b>95,59</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>11</b>	<b>1838</b>	<b>1938</b>

**4. D**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Kaufgegenstand	Kaufgegenstand	Kaufgegenstand	Kaufgegenstand
	Kaufpreis		Kaufpreis	Kaufpreis
	Besitzübergang	Besitzübergang	Besitzübergang	Besitzübergang
		Ansprüche des Käufers bei Sachmängeln	Ansprüche des Käufers bei Sachmängeln	
	Auflassung	Auflassung	Auflassung	Auflassung
	Zwangsvollstreckung	Zwangsvollstreckung	Zwangsvollstreckung	Zwangsvollstreckung
		Wohnungseigentum	Wohnungseigentum	
			Belastungsvollmacht	
	Verwaltung	Verwaltung	Verwaltung	
			Verwalter	
			Notarvollmacht	Notarvollmacht
			Durchführungsvollmacht	Durchführungsvollmacht
		Kosten und Steuern	Kosten und Steuern	
			Sonstiges	
			Hinweise	Hinweise

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Kaufgegenst.	285	285	285	285	285	12,91
Kaufpreis	182		182	182	182	8,24
Besitzüberg.	164	164	164	164	164	7,43
Sachmängel		134	134		134	6,07
Auflassung	361	361	361	361	361	16,35
Zwangsv.	288	288	288	288	288	13,04
Wohnungse.		230	230		230	10,42
Belastungs-vollmacht			8		8	0,36
Verwaltung	42	42	42		42	1,90
Verwalter			40		40	1,81
Notar-vollmacht			94	94	94	4,26
Durchfüh-rungsvollm.	117		117	117	117	5,30
Kosten und Steuern		98	98		98	4,44
Sonstiges			4		4	0,18
Hinweise			161	161	161	7,29
<b>Totale parole</b>	<b>1439</b>	<b>1602</b>	<b>2208</b>	<b>1652</b>	<b>2208</b>	
<b>Peso %</b>	<b>65,17</b>	<b>72,55</b>	<b>100</b>	<b>74,82</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>15</b>	<b>2208</b>	<b>2537</b>

**5. E**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Kaufgegenstand		Kaufgegenstand	
	Lasten		Lasten	Lasten
	Kaufpreis		Kaufpreis	Kaufpreis
	Zwangsvollstreckung	Zwangsvollstreckung	Zwangsvollstreckung	Zwangsvollstreckung
		Gewährleistung	Gewährleistung	Gewährleistung
	Besitzübergang	Besitzübergang	Besitzübergang	Besitzübergang
	Auflassungs-vormerkung	Auflassungs-vormerkung	Auflassungs-vormerkung	Auflassungs-vormerkung
		Kaufpreisfinanzierung	Kaufpreisfinanzierung	Kaufpreisfinanzierung
	Vollzugsvollmacht		Vollzugsvollmacht	Vollzugsvollmacht
			Weitere Vollmacht	Weitere Vollmacht
		Kosten und Steuern	Kosten und Steuern	
		Salvatorische Klausel	Salvatorische Klausel	Salvatorische Klausel

		Hinweise des Notars	Hinweise des Notars	Hinweise des Notars
			Ausfertigungen und Abschriften	

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Kaufgegenst.	48		48		48	2,38
Lasten	45		45	45	45	2,23
Kaufpreis	305		305	305	305	15,09
Zwangsv.	111	111	111	111	111	5,49
Gewährleist.		164	164	164	164	8,11
Bestzüberg.	124	124	124	124	124	6,14
Auflassungs.	274	274	274	274	274	13,56
Kaufpreisf. .		196	196	196	196	9,70
Vollzugsv.	323		323	323	323	15,98
Weit. Vollm.			110	110	110	5,44
Kosten und Steuern		32	32		32	1,58
Salvatorische Klausel		80	80	80	80	3,96
Hinweise		168	168	168	168	8,31
Ausfertig. Abschriften			41		41	2,03
<b>Totale parole</b>	<b>1230</b>	<b>1149</b>	<b>2021</b>	<b>1900</b>	<b>2021</b>	
<b>Peso %</b>	<b>60,86</b>	<b>56,85</b>	<b>100</b>	<b>94,01</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>14</b>	<b>2021</b>	<b>2218</b>

**6. F**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligativa</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Kaufgegenstand	Kaufgegenstand	Kaufgegenstand	Kaufgegenstand
		Verkauf	Verkauf	
	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
			Kaufpreisfinanzierung	
		Grundbuch-erklärungen	Grundbuch-erklärungen	Grundbuch-erklärungen
		Lasten	Lasten	
		Mietverhältnis	Mietverhältnis	Mietverhältnis
	Wohnungs-eigentums	Wohnungs-eigentums	Wohnungs-eigentums	
			Übergabe	Übergabe
		Gefahrübergang	Gefahrübergang	

		Sachmängel	Sachmängel	Sachmängel
	Verwalter	Verwalter	Verwalter	Verwalter
			Vollzugsmacht	Vollzugsmacht
	Weitere Vollmacht		Weitere Vollmacht	Weitere Vollmacht
		Kosten	Kosten	
		Hinweise	Hinweise	Hinweise
			Schlussbestimmungen	Schlussbestimmungen
	Makler	Makler	Makler	
		Salvatorische Klausel	Salvatorische Klausel	Salvatorische Klausel

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Kaufgegenst.	153	153	153	153	153	7,20
Verkauf		37	37		37	1,74
Kaufpreis	513	513	513	513	513	24,14
Kaufpreisf.			4		4	0,19
Grundbuch- erklärungen		224	224	224	224	10,54
Lasten		29	29		29	1,36
Mietverhält.		27	27	27	27	1,27
Wohnungse.	263	263	263		263	12,38
Übergabe			45	45	45	2,12
Gefährüberg.			16	16	16	0,75
Sachmängel		209	209	209	209	9,84
Verwalter	42	42	42	42	42	1,98
Vollzugsm.			91	91	91	4,28
Weit. Vollm.	101		101	101	101	4,75
Kosten		74	74		74	3,48
Hinweise		100	100	100	100	4,71
Schlussbest.			90	90	90	4,24
Makler	31	31	31		31	1,46
Salvatorische Klausel		79	79	79	79	3,72
<b>Totale parole</b>	<b>1103</b>	<b>1781</b>	<b>2128</b>	<b>1690</b>	<b>2128</b>	
<b>Peso %</b>	<b>51,83</b>	<b>83,69</b>	<b>100</b>	<b>79,42</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>19</b>	<b>2128</b>	<b>2267</b>

## 7. G

### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Grundbuchstand		Grundbuchstand	
	Verkauf		Verkauf	
	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
			Erklärungen zum Eigentumsübergang	
		Vormerkung	Vormerkung	Vormerkung
		Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten	Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten	Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten
		Umfang der Verkäuferpflichten	Umfang der Verkäuferpflichten	Umfang der Verkäuferpflichten
	Gesetzliche Vorkaufsrechte, Vollmacht des Notars		Gesetzliche Vorkaufsrechte, Vollmacht des Notars	Gesetzliche Vorkaufsrechte, Vollmacht des Notars
		Belehrungen	Belehrungen	Belehrungen
		Kosten und Steuern	Kosten und Steuern	
			Ausfertigungen und Abschriften	
	Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung	Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung	Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung	Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung
		Mietverhältnis	Mietverhältnis	Mietverhältnis
			Keine unternehmerische Tätigkeit	
	Mitverkauf beweglicher Sachen	Mitverkauf beweglicher Sachen	Mitverkauf beweglicher Sachen	Mitverkauf beweglicher Sachen
			Abtretung von Ansprüchen	Abtretung von Ansprüchen
	Vollmacht		Vollmacht	
			Ehegattenzustimmung	

### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch	87		87		87	4,05
Verkauf	32		32		32	1,49
Kaufpreis	605	605	605	605	605	28,19
Eigentumsü.			21		21	0,98
Vormerkung		55	55	55	55	2,56
Besitz, Nutz., Lasten		93	93	93	93	4,33
Verkäuferp.		190	190	190	190	8,85
Vorkaufsr., Vollm. Notar	87		87	87	87	4,05
Belehrungen		212	212	212	212	9,88



Kosten und Steuern		57	57		57	2,66
Ausfertig. Abschriften			49		49	2,28
Mitwirkung Verkäufer	268	268	268	268	268	12,49
Mietverhält.		92	92	92	92	4,29
Keine untern. Tätigkeit			17		17	0,79
Bew. Sachen	95	95	95	95	95	4,43
Abtretung Ansprüchen			96	96	96	4,47
Vollmacht	78		78		78	3,63
Ehegattenz.			12		12	0,56
<b>Totale parole</b>	<b>1252</b>	<b>1667</b>	<b>2146</b>	<b>1793</b>	<b>2146</b>	
<b>Peso %</b>	<b>58,34</b>	<b>77,68</b>	<b>100</b>	<b>83,55</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
18	2146	2303

8. H

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Grundbuch- und Sachstand		Grundbuch- und Sachstand	
	Verkauf	Verkauf	Verkauf	Verkauf
	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
	Sachmängel	Sachmängel	Sachmängel	Sachmängel
		Rechtsmängel	Rechtsmängel	Rechtsmängel
		Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten	Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten	Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten
	Eigentümergemeinschaft	Eigentümergemeinschaft	Eigentümergemeinschaft	Eigentümergemeinschaft
	Auflassung	Auflassung	Auflassung	Auflassung
	Auflassungsvormerkung		Auflassungsvormerkung	Auflassungsvormerkung
			Notarvollmacht	Notarvollmacht
		Kosten und Steuern	Kosten und Steuern	
		Finanzierungsvollmacht	Finanzierungsvollmacht	Finanzierungsvollmacht
	Durchführungsvollmacht	Durchführungsvollmacht	Durchführungsvollmacht	Durchführungsvollmacht
	Hinweise, Schlussbestimmungen	Hinweise, Schlussbestimmungen	Hinweise, Schlussbestimmungen	Hinweise, Schlussbestimmungen

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch	156		156		156	4,62
Verkauf	290	290	290	290	290	8,59
Kaufpreis	441	441	441	441	441	13,07
Sachmängel	514	514	514	514	514	15,23
Rechtsmäng.		92	92	92	92	2,73
Besitzüberg.		136	136	136	136	4,03
Eigentümer	471	471	471	471	471	13,96
Auflassung	229	229	229	229	229	6,79
Vormerkung.	108		108	108	108	3,20
Notarvollm.			99	99	99	2,93
Kosten und Steuern		50	50		50	1,48
Finanzierung		197	197	197	197	5,84
Durchführungsvollm.	245	245	245	245	245	7,26
Hinweise, Schlussbest.	347	347	347	347	347	10,28
<b>Totale parole</b>	<b>2801</b>	<b>3012</b>	<b>3375</b>	<b>3169</b>	<b>3375</b>	
<b>Peso %</b>	<b>82,99</b>	<b>89,24</b>	<b>100</b>	<b>93,90</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>14</b>	<b>3375</b>	<b>3553</b>

**9. I**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Kaufgegenstand		Kaufgegenstand	Kaufgegenstand
	Verkauf	Verkauf	Verkauf	Verkauf
	Kaufpreis		Kaufpreis	Kaufpreis
	Verzug		Verzug	
	Vollstreckungsunterwerfung	Vollstreckungsunterwerfung	Vollstreckungsunterwerfung	
		Belastungsvollmacht	Belastungsvollmacht	Belastungsvollmacht
		Ansprüche des Käufers bei Sach- und Rechtsmängeln	Ansprüche des Käufers bei Sach- und Rechtsmängeln	Ansprüche des Käufers bei Sach- und Rechtsmängeln
	Besitzübergang	Besitzübergang	Besitzübergang	Besitzübergang
		Erschließungsbeitrag	Erschließungsbeitrag	Erschließungsbeitrag
			Genehmigungen	Genehmigungen
			Rücktrittsrechte	Rücktrittsrechte
		Kosten und Steuern	Kosten und Steuern	Kosten und Steuern

	Grundbuch- erklärungen	Grundbuch- erklärungen	Grundbuch- erklärungen	Grundbuch- erklärungen
		Auflassung	Auflassung	Auflassung
	Verjährung		Verjährung	
	Hinweise	Hinweise	Hinweise	Hinweise

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Kaufgegenst.	237		237	237	237	9,14
Verkauf	245	245	245	245	245	9,45
Kaufpreis	288		288	288	288	11,11
Verzug	88		88		88	3,40
Vollstreck.	77	77	77		77	2,97
Belastungsv.		330	330	330	330	12,73
Sach- und Rechtsmäng.		253	253	253	253	9,76
Besitzüberg.	108	108	108	108	108	4,17
Erschließung		62	62	62	62	2,39
Genehmig.			68	68	68	2,62
Rücktritts.			124	124	124	4,78
Kosten Steuern		79	79	79	79	3,05
Grundbuch	241	241	241	241	241	9,30
Auflassung		117	117	117	117	4,51
Verjährung	25		25		25	0,96
Hinweise	250	250	250	250	250	9,65
<b>Totale parole</b>	<b>1559</b>	<b>1762</b>	<b>2592</b>	<b>2402</b>	<b>2592</b>	
<b>Peso %</b>	<b>60,15</b>	<b>67,98</b>	<b>100</b>	<b>92,67</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>16</b>	<b>2592</b>	<b>2680</b>

**10. L**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Kaufgegenstand		Kaufgegenstand	
	Grundbuchstand		Grundbuchstand	
	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
	Zwangsvollstreckungs- unterwerfung	Zwangsvollstreckungs- unterwerfung	Zwangsvollstreckungs- unterwerfung	
	Verzug		Verzug	
	Besitzübergang	Besitzübergang	Besitzübergang	Besitzübergang
		Lasten und Steuern	Lasten und Steuern	
		Gewährleistung	Gewährleistung	

	Wohnungs- eigentum	Wohnungs- eigentum	Wohnungs- eigentum	
	Kauf	Belastungs- vollmacht	Belastungs- vollmacht	Belastungs- vollmacht
	Durchführungs- vollmacht		Durchführungs- vollmacht	Durchführungs- vollmacht
		Auflassung	Auflassung	Auflassung
			Vormerkung	Vormerkung
		Hinweise des Notars	Hinweise des Notars	
		Ausfertigungen und Abschriften	Ausfertigungen und Abschriften	Ausfertigungen und Abschriften
		Kosten und Steuern	Kosten und Steuern	
	Schluss- bestimmungen	Schluss- bestimmungen	Schluss- bestimmungen	Schluss- bestimmungen

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

Sotto- segmenti (clausole)	Inf.	Obb.	Dic.	App.	Tot. parole segmento	Peso %
Kaufgegenst.	118		118		118	5,80
Grundbuch	41		41		41	2,02
Kaufpreis	172	172	172	172	172	8,46
Zwangsv.	85	85	85		85	4,18
Verzug	91		91		91	4,48
Besitzüberg.	237	237	237	237	237	11,66
Last., Steuern		31	31		31	1,52
Gewährleist.		141	141		141	6,94
Wohnungse.	94	94	94		94	4,62
Belastungsv.	268	268	268	268	268	13,18
Durchführ.	137		137	137	137	6,74
Auflassung		49	49	49	49	2,41
Vormerkung			128	128	128	6,30
Hinweise Belehrungen		115	115		115	5,66
Abschriften		201	201	201	201	9,89
Kosten und Steuern		73	73		73	3,59
Schluss- bestimmung.	52	52	52	52	52	2,56
<b>Totale parole</b>	<b>1295</b>	<b>1518</b>	<b>2033</b>	<b>1244</b>	<b>2033</b>	
<b>Peso %</b>	<b>63,70</b>	<b>74,67</b>	<b>100</b>	<b>61,19</b>		

**- Numero sotto-segmenti/parole**

Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
17	2033	2168

## 1.2 SEGMENTAZIONE DEI SINGOLI CONTRATTI (MODELLI)

### Modello 1 (Bec)<sup>220</sup>

#### - Schema Funzionale

Funzioni		Informativa	Obbligatoria	Dichiarativa	Appellativa	
Sotto-segimenti (clausole)	I parte: Vorbemerkung	Vorbemerkung	Vorbemerkung	Vorbemerkung		
	II parte: Kaufvertrag	Kaufgegenstand	Kaufgegenstand	Kaufgegenstand	Kaufgegenstand	Kaufgegenstand
		Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
		Finanzierungsmitwirkung, Belastungsvollmacht	Finanzierungsmitwirkung, Belastungsvollmacht	Finanzierungsmitwirkung, Belastungsvollmacht	Finanzierungsmitwirkung, Belastungsvollmacht	Finanzierungsmitwirkung, Belastungsvollmacht
			Übergabe- und Verrechnungstag	Übergabe- und Verrechnungstag	Übergabe- und Verrechnungstag	Übergabe- und Verrechnungstag
			Gefahrübergang	Gefahrübergang	Gefahrübergang	Gefahrübergang
			Mängelhaftung	Mängelhaftung	Mängelhaftung	Mängelhaftung
				Vorkaufsrecht	Vorkaufsrecht	Vorkaufsrecht
		Rücktrittsrechte		Rücktrittsrechte	Rücktrittsrechte	Rücktrittsrechte
		Kosten und Grunderwerbsteuer	Kosten und Grunderwerbsteuer	Kosten und Grunderwerbsteuer	Kosten und Grunderwerbsteuer	
	III parte: Durchführung und Hinweise	Abwicklung		Abwicklung	Abwicklung	
	IV parte: Auflassung und Grundbuchanträge	Hinweise	Hinweise	Hinweise	Hinweise	Hinweise
			Auflassung und Grundbuchanträge	Auflassung und Grundbuchanträge	Auflassung und Grundbuchanträge	Auflassung und Grundbuchanträge

#### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

Sotto-segimenti (clausole)	Inf.	Obb.	Dic.	App.	Tot. parole segmento	Peso %
Vorbemerk.	89	89	89		89	3,61
Kaufgegenst.	126	126	126	126	126	5,11
Kaufpreis	418	418	418	418	418	16,96
Belastungsvollmacht	181	181	181	181	181	7,35
Übergabe		221	221	221	221	8,97
Gefahrüberg.		47	47	47	47	1,91
Mängelh.		190	190	190	190	7,71
Vorkaufsr.			56		56	2,27
Rücktrittsr.	316		316	316	316	12,82
Kosten		37	37		37	1,50
Abwicklung	434		434	434	434	17,61
Hinweise	147	147	147	147	147	5,97

<sup>220</sup> Si osservi che il modello tratto dal *Beck'sches Formularbuch* è l'unico in cui il corpo del contratto è suddiviso in quattro parti, sotto le quali rientrano le diverse clausole.

Auflassung Grundbuch.		202	202	202	202	8,20
<b>Totale parole</b>	<b>1711</b>	<b>1658</b>	<b>2464</b>	<b>2282</b>	<b>2464</b>	
<b>Peso %</b>	<b>69,44</b>	<b>67,29</b>	<b>100</b>	<b>92,61</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
13	2464	2620

Modello 2(SNF)

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Grundbuch- und Sachstand		Grundbuch- und Sachstand	
	Veräußerung; Grundbuch-erklärungen	Veräußerung; Grundbuch-erklärungen	Veräußerung; Grundbuch-erklärungen	Veräußerung; Grundbuch-erklärungen
	Kaufpreis; Fälligkeit	Kaufpreis; Fälligkeit	Kaufpreis; Fälligkeit	Kaufpreis; Fälligkeit
	Besitzübergang; Erschließung	Besitzübergang; Erschließung	Besitzübergang; Erschließung	Besitzübergang; Erschließung
		Rechtsmängel	Rechtsmängel	Rechtsmängel
	Sachmängel	Sachmängel	Sachmängel	
	Vollstreckungs- unterwerfung	Vollstreckungs- unterwerfung	Vollstreckungs- unterwerfung	Vollstreckungs- unterwerfung
			Vollzugsauftrag	Vollzugsauftrag
		Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung, weitere Vollmacht	Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung, weitere Vollmacht	Vollmacht zur Kaufpreisfinanzierung, weitere Vollmacht
	Hinweise des Notars	Hinweise des Notars	Hinweise des Notars	Hinweise des Notars
		Kosten; Abschriften	Kosten; Abschriften	

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch	42		42		42	2,36
Veräußerung Grundbuch-erklärungen	246	246	246	246	246	13,81
Kaufpreis, Fälligkeit	339	339	339	339	339	19,03
Besitzüberg. Erschließung	209	209	209	209	209	11,73
Rechtsm.		81	81	81	81	4,55
Sachmängel	107	107	107		107	6,01
Vollstreck.	126	126	126	126	126	7,07
Vollzug			117	117	117	6,57
Kaufpreisf.		246	246	246	246	13,81

Hinweise	185	185	185	185	185	10,39
Kosten, Abschriften		83	83		83	4,66
<b>Totale parole</b>	<b>1254</b>	<b>1622</b>	<b>1781</b>	<b>1549</b>	<b>1781</b>	
<b>Peso %</b>	<b>70,41</b>	<b>91,07</b>	<b>100</b>	<b>86,97</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>11</b>	<b>1781</b>	<b>1892</b>

Modello 3(WN)

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Grundbuchstand		Grundbuchstand	
	Verkauf		Verkauf	
	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
	Besitz, Nutzen, Lasten	Besitz, Nutzen, Lasten	Besitz, Nutzen, Lasten	Besitz, Nutzen, Lasten
	Beschaffenheit, Rechte bei Mängeln	Beschaffenheit, Rechte bei Mängeln	Beschaffenheit, Rechte bei Mängeln	Beschaffenheit, Rechte bei Mängeln
	Genehmigungen und gesetzliche Vorkaufsrechte	Genehmigungen und gesetzliche Vorkaufsrechte	Genehmigungen und gesetzliche Vorkaufsrechte	
		Grundbuch- erklärungen	Grundbuch- erklärungen	Grundbuch- erklärungen
		Kaufpreis- finanzierung	Kaufpreis- finanzierung	Kaufpreis- finanzierung
			Vollzugsvollmacht	Vollzugsvollmacht
		Hinweise des Notars	Hinweise des Notars	Hinweise des Notars
		Kosten und Steuern	Kosten und Steuern	
	Abschriften		Abschriften	

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto- segmenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch	74		74		74	3,49
Verkauf	53		53		53	2,50
Kaufpreis	348	348	348	348	348	16,39
Besitz	393	393	393	393	393	18,51
Beschaff., Mängel	350	350	350	350	350	16,49
Genehmig.	141	141	141		141	6,64
Grundbuch.		135	135	135	135	6,36
Kaufpreisf.		210	210	210	210	9,89
Vollzugsv.			81	81	81	3,82
Hinweise .		229	229	229	229	10,79

Kosten und Steuern		52	52		52	2,45
Abschriften	57		57		57	2,68
<b>Totale parole</b>	<b>1416</b>	<b>1858</b>	<b>2123</b>	<b>1746</b>	<b>2123</b>	
<b>Peso %</b>	<b>66,70</b>	<b>87,52</b>	<b>100</b>	<b>82,24</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
12	2123	2253

## 2. RISULTATI COMPLESSIVI E MEDIE

### 2.1 FUNZIONI

#### 2.1.1: Contratti autentici

Contratti	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
A	69,92	91,28	100	96,53
B	52,92	76,57	100	91,56
C	68,06	89,34	100	95,59
D	65,17	72,55	100	74,82
E	60,86	56,85	100	94,01
F	51,83	83,69	100	79,42
G	58,34	77,68	100	83,55
H	82,99	89,24	100	93,90
I	60,15	67,98	100	92,67
L	63,70	74,67	100	61,19
<b>Medie</b>	<b>63,39 ± 8,59</b>	<b>77,99 ± 10,27</b>	<b>100</b>	<b>86,32 ± 10,93</b>

#### 2.1.2: Modelli

Modelli	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
1 (Bec)	69,44	67,29	100	92,61
2 (SNF)	70,41	91,07	100	86,97
3 (WN)	66,70	87,52	100,00	82,24
<b>Medie</b>	<b>68,85 ± 1,57</b>	<b>81,96 ± 10,47</b>	<b>100</b>	<b>87,28 ± 4,24</b>

#### 2.1.3: Funzioni: Medie contratti autentici vs Medie modelli

	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
Medie contratti autentici	63,39	77,99	100	86,32
Medie modelli	68,85	81,96	100	87,28
<b>Differenza in %</b>	<b>-5,45</b>	<b>-3,97</b>	<b>-</b>	<b>-0,95</b>



## 2.2 NUMERO SOTTO-SEGMENTI/PAROLE

### 2.2.1: Contratti autentici

Contratti	Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
A	12	2191	2290
B	16	2262	2352
C	11	1838	1938
D	15	2208	2537
E	14	2021	2218
F	19	2128	2267
G	18	2146	2303
H	14	3375	3553
I	16	2592	2680
L	17	2033	2168
<b>Medie</b>	<b>15,20 ± 2,4</b>	<b>2279,40 ± 409,18</b>	<b>2430,60 ± 419,42</b>

### 2.2.2: Modelli

Modelli	Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
1 (Bec)	11	1781	1892
2 (SNF)	13	2464	2620
3 (WN)	12	2123	2253
<b>Medie</b>	<b>12 ± 0,82</b>	<b>2122,67 ± 278,83</b>	<b>2255 ± 297,21</b>

### 2.2.3: Numero sotto-segmenti/parole: Medie contratti autentici vs Medie modelli

Contratti	Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
Medie contratti autentici	15,20	2279,40	2430,60
Medie modelli	12	2122,67	2255
<b>Differenza in %</b>	<b>+21,05</b>	<b>+6,88</b>	<b>+7,22</b>

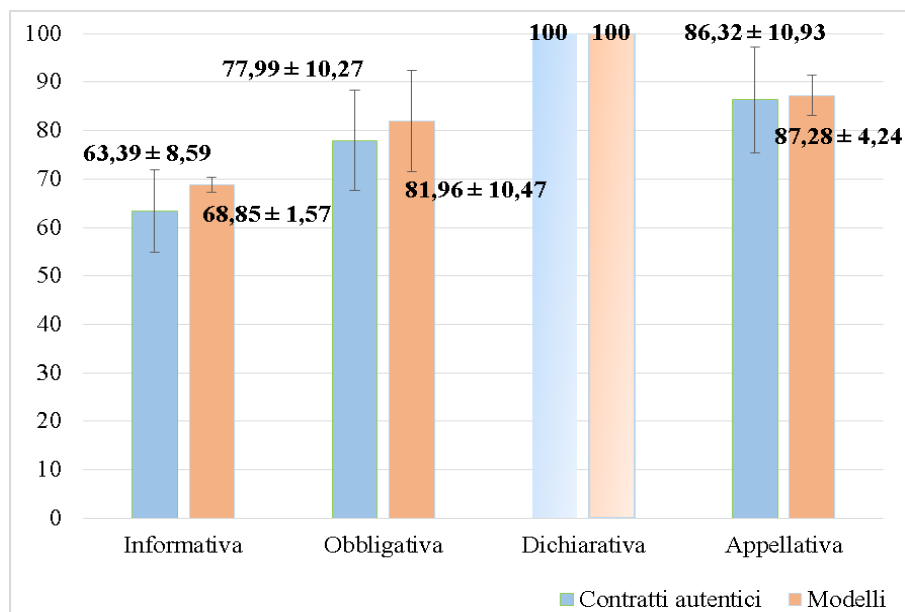
### 2.2.3.1: Numero sotto-segmenti/parole: Medie modelli vs Medie contratti autentici<sup>221</sup>

Contratti	Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
Medie modelli	12	2122,67	2255
Medie contratti autentici	15,20	2279,40	2430,60
<b>Differenza in %</b>	<b>- 26,67</b>	<b>- 7,38</b>	<b>- 7,79</b>

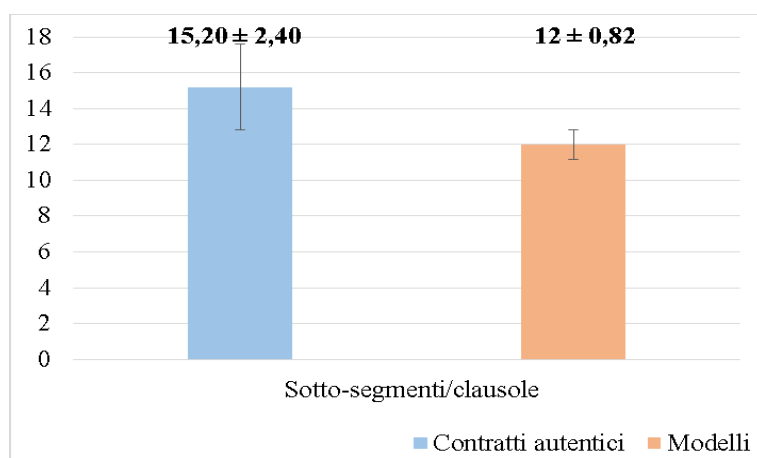
<sup>221</sup> La differenza tra le due tabelle consiste nel valore di riferimento per il calcolo della differenza in percentuale. Nella tabella 2.2.3 esso corrisponde alle medie degli atti autentici, nella tabella 2.2.3.1, invece, alle medie dei modelli.

### 3. GRAFICI DEI RISULTATI COMPLESSIVI

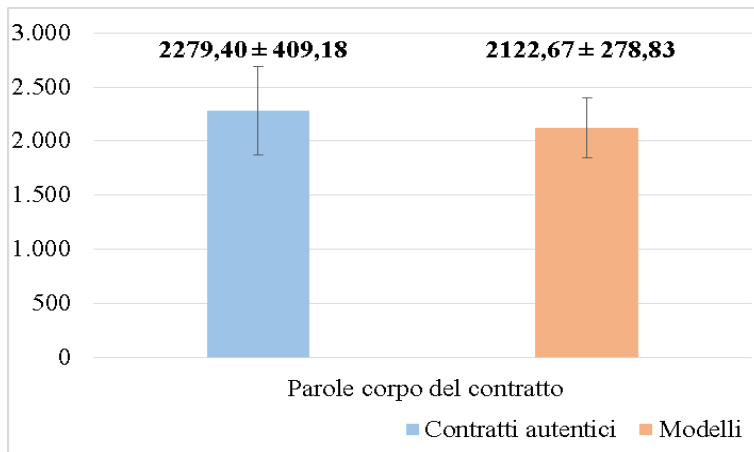
3.1: Peso percentuale delle funzioni: Contratti autentici vs Modelli con deviazione standard



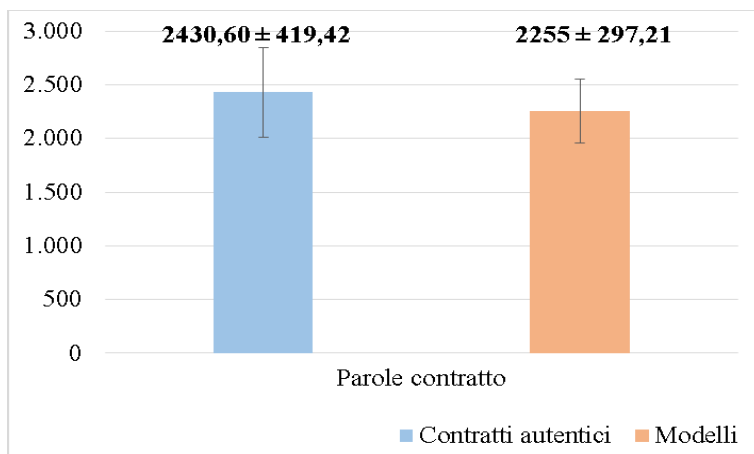
3.2: Numero sotto-segimenti/clausole del corpo del contratto: Contratti autentici vs Modelli con deviazione standard



### 3.3: Numero di parole del corpo del contratto: Contratti autentici vs Modelli con deviazione standard



### 3.4: Numero di parole del contratto totale: Contratti vs Modelli con deviazione standard



## ALLEGATO 3: CORPUS AUSTRIACO

### 1. PESO DELLE FUNZIONI NEL CORPO DEL CONTRATTO

#### 1.1 SEGMENTAZIONE DEI SINGOLI CONTRATTI (SCRITTURE PRIVATE IN SENSO LATO E NOTARIATSAKT)

##### 1. A<sup>222</sup>

##### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Grundbuchstand		Grundbuchstand	
	Kaufobjekt und Kauf	Kaufobjekt und Kauf	Kaufobjekt und Kauf	
	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung
			Stichtag	Stichtag
	Gewährleistung	Gewährleistung	Gewährleistung	
	Dienstbarkeit	Dienstbarkeit	Dienstbarkeit	Dienstbarkeit
	Vorkaufsrecht	Vorkaufsrecht	Vorkaufsrecht	
	Kosten		Kosten	Kosten
			Unanwendbarkeit von § 934 ABGB	Unanwendbarkeit von § 934 ABGB
	Aufsandungserklärung	Aufsandungserklärung	Aufsandungserklärung	
			Grundverkehrsbehörde	
			Rechtsnachfolge	Rechtsnachfolge

##### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segimenti (clausole<sup>223</sup>)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch	75		75		75	6,36
Kafo. Kauf	47	47	47		47	3,98
Kaufpreis Abstattung	243	243	243	243	243	20,59
Stichtag			17	17	17	1,44
Gewährleist.	93	93	93		93	7,88
Dienstbarkeit	372	372	372	372	372	31,53
Vorkaufsr.	27	27	27		27	2,29
Kosten	91		91	91	91	7,71
§ 934 ABGB			55	55	55	4,66
Aufsandung	114	114	114		114	9,66
Grundv.			20		20	1,69
Rechtsnachf.			26	26	26	2,20
<b>Totale parole</b>	<b>1062</b>	<b>896</b>	<b>1180</b>	<b>804</b>	<b>1180</b>	
<b>Peso %</b>	<b>90</b>	<b>75,93</b>	<b>100</b>	<b>68,14</b>		

<sup>222</sup> Per praticità, i singoli contratti sono stati indicati assegnando ad ognuno una lettera dell'alfabeto.

<sup>223</sup> I nomi delle clausole per intero sono riportati nello schema funzionale. Qui e nelle tabelle analoghe degli altri contratti si è scelto, per ragioni di spazio, di abbreviarli.

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
12	1180	1254

2. B

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti</u> <u>(clausole)</u>	Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse		Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse	
	Kaufobjekt und Kauf	Kaufobjekt und Kauf	Kaufobjekt und Kauf	
	Kaufpreis und Fälligkeit des Kaufpreises		Kaufpreis und Fälligkeit des Kaufpreises	
	Treuhandvereinba- rung und Ausfolgung des Kaufpreises an die Verkäuferseite		Treuhandvereinba- rung und Ausfolgung des Kaufpreises an die Verkäuferseite	Treuhandvereinba- rung und Ausfolgung des Kaufpreises an die Verkäuferseite
			Stichtag	Stichtag
		Gewährleistung	Gewährleistung	
		Kosten	Kosten	Kosten
	Vollmacht		Vollmacht	
		Inventar	Inventar	
	Schriftform, Gerichtsstand und Rechtswahl	Schriftform, Gerichtsstand und Rechtswahl	Schriftform, Gerichtsstand und Rechtswahl	Schriftform, Gerichtsstand und Rechtswahl
			Grundverkehrs- bestimmungen	Grundverkehrs- bestimmungen
	Aufsandung	Aufsandung	Aufsandung	

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto- segmenti</u> <u>(clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch	29		29		29	3,29
Kaufobjekt und Kauf	68	68	68		68	7,72
Kaufpreis Fälligkeit	224		224		224	25,43
Treuhand- vereinbarung	70		70	70	70	7,95
Stichtag			47	47	47	5,33
Gewährleist.		75	75		75	8,51
Kosten		126	126	126	126	14,30
Vollmacht	61		61		61	6,92
Inventar		65	65		65	7,38
Schriftf., Ger. Recht	48	48	48	48	48	5,45
Grundv.			34	34	34	3,86
Aufsandung	34	34	34		34	3,86

<b>Totale parole</b>	<b>534</b>	<b>416</b>	<b>881</b>	<b>325</b>	<b>881</b>
<b>Peso %</b>	<b>60,61</b>	<b>47,22</b>	<b>100</b>	<b>36,89</b>	

- Numero sotto-segmenti/parole

<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>12</b>	<b>881</b>	<b>984</b>

3. C

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse		Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse	
	Kaufobjekt und Kauf	Kaufobjekt und Kauf	Kaufobjekt und Kauf	
	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung
			Stichtag	Stichtag
		Gewährleistung	Gewährleistung	
	Kosten		Kosten	Kosten
		Angemessenheit	Angemessenheit	
	Aufsandungserklärung	Aufsandungserklärung	Aufsandungserklärung	
			Grundverkehrsbehörde	
	Gerichtsstand	Gerichtsstand	Gerichtsstand	
		Rechtsnachfolge	Rechtsnachfolge	

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuchs.	70		70		70	7,48
Kaufobjekt und Kauf	83	83	83		83	8,87
Kaufpreis Abstattung	167	167	167	167	167	17,84
Stichtag			212	212	212	22,65
Gewährleist.		95	95		95	10,15
Kosten	127		127	127	127	13,57
Angemessen.		50	50		50	5,34
Aufsandung	51	51	51		51	5,45
Grundv.			19		19	2,03
Gerichts.	37	37	37		37	3,95
Rechtsnachf.			25	25	25	2,67
<b>Totale parole</b>	<b>535</b>	<b>483</b>	<b>936</b>	<b>531</b>	<b>936</b>	
<b>Peso %</b>	<b>57,16</b>	<b>51,60</b>	<b>100</b>	<b>56,73</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
11	936	1022

4. D

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Grundbuchsstand		Grundbuchsstand	
	Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse		Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse	
	Kaufvereinbarung	Kaufvereinbarung	Kaufvereinbarung	
	Kaufpreis und Kaufpreis- berichtigung	Kaufpreis und Kaufpreis- berichtigung	Kaufpreis und Kaufpreis- berichtigung	Kaufpreis und Kaufpreis- berichtigung
		Erklärungen im Sinne des § 934 ABGB	Erklärungen im Sinne des § 934 ABGB	
	Übergabe/ Übernahme/ Gewährleistung	Übergabe/ Übernahme/ Gewährleistung	Übergabe/ Übernahme/ Gewährleistung	Übergabe/ Übernahme/ Gewährleistung
			Genehmigung Grundverkehrs- behörde	
			Grundverkehrs- bestimmungen	
	Aufsandung	Aufsandung	Aufsandung	
	Kosten	Kosten	Kosten	
			Schriftform	Schriftform
	Vollmacht		Vollmacht	Vollmacht
			Schlußbestimmun- gen	

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto- segmenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch	18		18		18	1,97
Rechtsver.	236		236		236	25,79
Kaufver.	63	63	63		63	6,89
Kaufpreis	173	173	173	173	173	18,91
§ 934 ABGB		44	44		44	4,81
Übergabe/ Gewährleist.	162	162	162	162	162	17,70
Genehmig. Grundv.			14		14	1,53
Grundv.			13		13	1,42
Aufsandung	45	45	45		45	4,92
Kosten	54	54	54		54	5,90
Schriftform			22	22	22	2,40
Vollmacht	55		55	55	55	6,01
Schlußbest.			16		16	1,75

<b>Totale parole</b>	<b>806</b>	<b>541</b>	<b>915</b>	<b>412</b>	<b>915</b>
<b>Peso %</b>	<b>88,09</b>	<b>59,13</b>	<b>100</b>	<b>45,03</b>	

- Numero sotto-segmenti/parole

<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>13</b>	<b>915</b>	<b>986</b>

5. E

- Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse		Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse	
	Zusätzliche Angaben zum Grundstück		Zusätzliche Angaben zum Grundstück	
	Kaufvereinbarung	Kaufvereinbarung	Kaufvereinbarung	
	Kaufpreis und Kaufpreisberichtigung	Kaufpreis und Kaufpreisberichtigung	Kaufpreis und Kaufpreisberichtigung	Kaufpreis und Kaufpreisberichtigung
		Gefahr/Besitz/Genuß	Gefahr/Besitz/Genuß	Gefahr/Besitz/Genuß
		Übergabe/Übernahme	Übergabe/Übernahme	
			Grundverkehrsbestimmungen	
		Kosten	Kosten	
	Vollmacht		Vollmacht	
	Aufsandung	Aufsandung	Aufsandung	

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch	114		114		114	19
Zusätzliche Angaben	44		44		44	7,33
Kaufver.	39	39	39		39	6,50
Kaufpreis	79	79	79	79	79	13,17
Besitz		34	34	34	34	5,67
Übergabe/Übernahme		87	87		87	14,50
Grundv.			13		13	2,17
Kosten		42	42		42	7
Vollmacht	22		22		22	3,67
Aufsandung	126	126	126		126	21
<b>Totale parole</b>	<b>424</b>	<b>407</b>	<b>600</b>	<b>113</b>	<b>600</b>	
<b>Peso %</b>	<b>70,67</b>	<b>67,83</b>	<b>100</b>	<b>18,83</b>		



- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
10	600	694

6. F

- Schema Funzionale

Funzioni	Informativa	Obbligatoria	Dichiarativa	Appellativa
Sotto-segmenti (clausole)	Grundbuchsstand/ Kaufvereinbarung	Grundbuchsstand/ Kaufvereinbarung	Grundbuchsstand/ Kaufvereinbarung	
	Preis/ Anmerkung Rangordnung/ Verzug	Preis/ Anmerkung Rangordnung/ Verzug	Preis/ Anmerkung Rangordnung/ Verzug	Preis/ Anmerkung Rangordnung/ Verzug
	Besitz/Genuß/ Risiko etc.	Besitz/Genuß/ Risiko etc.	Besitz/Genuß/ Risiko etc.	Besitz/Genuß/ Risiko etc.
	Übergabe/ Übernahme/ Gewährleistung	Übergabe/ Übernahme/ Gewährleistung	Übergabe/ Übernahme/ Gewährleistung	
	Wohnrecht	Wohnrecht	Wohnrecht	
	Grundverkehrs- bestimmungen		Grundverkehrs- bestimmungen	
		Kosten	Kosten	Kosten
	Vollmacht		Vollmacht	Vollmacht
	Aufsandung	Aufsandung	Aufsandung	

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

Sotto- segmenti (clausole)	Inf.	Obb.	Dic.	App.	Tot. parole segmento	Peso %
Grundbuch / Kaufver.	116	116	116		116	12,62
Preis/Rang. / Verzug	253	253	253	253	253	27,53
Besitz	88	88	88	88	88	9,58
Übergabe / Gewährleist.	78	78	78		78	8,49
Wohnrecht	124	124	124		124	13,49
Grundv.	78		78		78	8,49
Kosten		99	99	99	99	10,77
Vollmacht	26		26	26	26	2,83
Aufsandung	57	57	57		57	6,20
<b>Totale parole</b>	<b>820</b>	<b>815</b>	<b>919</b>	<b>466</b>	<b>664</b>	
<b>Peso %</b>	<b>89,23</b>	<b>88,68</b>	<b>100</b>	<b>50,71</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
9	919	1019

## 7. G

### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse		Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse	
	Kaufvereinbarung	Kaufvereinbarung	Kaufvereinbarung	
	Kaufpreis und Kaufpreisberichtigung	Kaufpreis und Kaufpreisberichtigung	Kaufpreis und Kaufpreisberichtigung	Kaufpreis und Kaufpreisberichtigung
	Nebenbestimmungen	Nebenbestimmungen	Nebenbestimmungen	Nebenbestimmungen
		Kosten	Kosten	Kosten
	Vollmacht		Vollmacht	
	Aufsandung	Aufsandung	Aufsandung	Aufsandung

### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuchs. Rechtsver.	130		130		130	14,22
Kaufver.	49	49	49		49	5,36
Kaufpreis	191	191	191	191	191	20,90
Nebenbest.	396	396	396	396	396	43,33
Kosten		48	48	48	48	5,25
Vollmacht	21		21		21	2,30
Aufsandung	79	79	79	79	79	8,64
<b>Totale parole</b>	<b>866</b>	<b>763</b>	<b>914</b>	<b>714</b>	<b>866</b>	
<b>Peso %</b>	<b>94,75</b>	<b>83,48</b>	<b>100</b>	<b>78,12</b>		

### - Numero sotto-segimenti/parole

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>7</b>	<b>914</b>	<b>978</b>

## 8. H

### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse		Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse	Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse
	Kaufobjekt und Kauf	Kaufobjekt und Kauf	Kaufobjekt und Kauf	
	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung
		Besitz- und Genussübergang	Besitz- und Genussübergang	Besitz- und Genussübergang
	Gewährleistung	Gewährleistung	Gewährleistung	Gewährleistung
	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum	Wohnungseigentum

			Staatsbürgerschaft und Behördengenehmi- gung	Staatsbürgerschaft und Behördengenehmi- gung
	Vollmacht		Vollmacht	
		Vertragsanfechtung	Vertragsanfechtung	
	Kosten	Kosten	Kosten	Kosten
			Rechtsnachfolge	Rechtsnachfolge
	Gerichtsstand- vereinbarung	Gerichtsstand- vereinbarung	Gerichtsstand- vereinbarung	Gerichtsstand- vereinbarung
			Schriftform- erfordernis	Schriftform- erfordernis
	Aufsandungs- erklärung	Aufsandungs- erklärung	Aufsandungs- erklärung	

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

<u>Sotto- segmenti (clause)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuchst	248		248	248	248	10,74
Kaufobjekt und Kauf	77	77	77		77	3,33
Kaufpreis und Abstattung	544	544	544	544	544	23,55
Besitz.		400	400	400	400	17,32
Gewährleist.	110	110	110	110	110	4,76
Wohnungse.	510	510	510	510	510	22,08
Staatsbürg. Behördeng.			44	44	44	1,90
Vollmacht	59		59		59	2,55
Vertragsanf.		47	47		47	2,03
Kosten	113	113	113	113	113	4,89
Rechtsnachf.			33	33	33	1,43
Gerichtsstan d	43	43	43	43	43	1,86
Schriftform			33	33	33	1,43
Aufsandung	49	49	49		49	2,12
<b>Totale parole</b>	<b>1753</b>	<b>1893</b>	<b>2310</b>	<b>2078</b>	<b>2310</b>	
<b>Peso %</b>	<b>75,89</b>	<b>81,95</b>	<b>100</b>	<b>89,96</b>		

**- Numero sotto-segmenti/parole**

<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>14</b>	<b>2310</b>	<b>2452</b>

## 9. I

### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse		Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse	
	Kaufobjekt und Kauf	Kaufobjekt und Kauf	Kaufobjekt und Kauf	
	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung
			Besitz- und Genussübergang	Besitz- und Genussübergang
		Gewährleistung	Gewährleistung	
		Vertragsanfechtung	Vertragsanfechtung	
	Staatsbürgerschaft und Behörden-genehmigung	Staatsbürgerschaft und Behörden-genehmigung	Staatsbürgerschaft und Behörden-genehmigung	
	Kosten und Vollmacht	Kosten und Vollmacht	Kosten und Vollmacht	Kosten und Vollmacht
			Rechtsnachfolge	Rechtsnachfolge
	Gerichtsstand	Gerichtsstand	Gerichtsstand	Gerichtsstand
Aufsandungs-erklärung	Aufsandungs-erklärung	Aufsandungs-erklärung		

### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch	35		35		35	4,70
Kaufobjekt und Kauf	54	54	54		54	7,26
Kaufpreis Abstattung	236	236	236	236	236	31,72
Besitz			40	40	40	5,38
Gewährleist.		89	89		89	11,96
Vertragsanf.		46	46		46	6,18
Staatsbürg. Behördeng.	59	59	59		59	7,93
Kosten und Vollmacht	90	90	90	90	90	12,10
Rechtsnachf.			34	34	34	4,57
Gerichtsst.	28	28	28	28	28	3,76
Aufsandung	33	33	33		33	4,44
<b>Totale parole</b>	<b>535</b>	<b>635</b>	<b>744</b>	<b>428</b>	<b>744</b>	
<b>Peso %</b>	<b>71,91</b>	<b>85,35</b>	<b>100</b>	<b>57,53</b>		

### - Numero sotto-segimenti/parole

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>11</b>	<b>744</b>	<b>883</b>

## 10. L

### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clause)</u>	Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse		Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse	
	Kaufobjekt und Kauf	Kaufobjekt und Kauf	Kaufobjekt und Kauf	
	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung	Kaufpreis und Abstattung
	Anmerkung der Rangordnung	Anmerkung der Rangordnung	Anmerkung der Rangordnung	Anmerkung der Rangordnung
	Besitz- und Genussübergang		Besitz- und Genussübergang	Besitz- und Genussübergang
	Gewährleistung	Gewährleistung	Gewährleistung	
		Vertragsanfechtung	Vertragsanfechtung	
	Staatsbürgerschaft und Behörden-genehmigung		Staatsbürgerschaft und Behörden-genehmigung	
		Kosten	Kosten	Kosten
	Vollmacht		Vollmacht	Vollmacht
			Rechtsnachfolge	Rechtsnachfolge
		Steuerselbstberechnung durch den Vertragsverfasser	Steuerselbstberechnung durch den Vertragsverfasser	Steuerselbstberechnung durch den Vertragsverfasser
	Aufsandungs-erklärung	Aufsandungs-erklärung	Aufsandungs-erklärung	

### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segimenti (clause)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch	114		114		114	8,46
Kaufobjekt und Kauf	60	60	60		60	4,45
Kaufpreis	552	552	552	552	552	40,95
Rangordn.	94	94	94	94	94	6,97
Besitz	111		111	111	111	8,23
Gewährleist.	77	77	77		77	5,71
Vertragsanf.		46	46		46	3,41
Staatsbürg. Behördeng.	34		34		34	2,52
Kosten		50	50	50	50	3,71
Vollmacht	61		61	61	61	4,53
Rechtsnachf.			21	21	21	1,56
Steuer		72	72	72	72	5,34
Aufsandung	56	56	56		56	4,15
<b>Totale parole</b>	<b>1159</b>	<b>1007</b>	<b>1348</b>	<b>961</b>	<b>1348</b>	
<b>Peso %</b>	<b>85,98</b>	<b>74,70</b>	<b>100</b>	<b>71,29</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
13	1348	1635

## 1.2 SEGMENTAZIONE DEI SINGOLI CONTRATTI (SCRITTURE PRIVATE IN SENSO STRETTO)

### 1. A

- Schema Funzionale

Funzioni	Informativa	Obbligatoria	Dichiarativa	Appellativa
<u>Sotto-segmenti</u> <u>(clausole)</u>	Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse		Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse	
	Kaufvereinbarung	Kaufvereinbarung	Kaufvereinbarung	
	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
		Ranganmerkung	Ranganmerkung	Ranganmerkung
	Übergabe/ Übernahme	Übergabe/ Übernahme	Übergabe/ Übernahme	Übergabe/ Übernahme
			Anfechtung	
	Vollmacht		Vollmacht	Vollmacht
		Kosten	Kosten	
Aufsandungs- erklärung	Aufsandungs- erklärung	Aufsandungs- erklärung		

- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segmenti</u> <u>(clausole)</u>	Inf.	Obb.	Dic.	App.	Tot. parole segmento	Peso %
Grundbuch	94		94		94	18,04
Kaufver.	26	26	26		26	4,99
Kaufpreis	28	28	28	28	28	5,37
Ranganmer.		30	30	30	30	5,76
Übergabe/ Übernahme	146	146	146	146	146	28,02
Anfechtung			44		44	8,45
Vollmacht	36		36	36	36	6,91
Kosten		33	33		33	6,33
Aufsandung	84	84	84		84	16,12
<b>Totale parole</b>	<b>414</b>	<b>347</b>	<b>521</b>	<b>240</b>	<b>521</b>	
<b>Peso %</b>	<b>79,46</b>	<b>66,60</b>	<b>100</b>	<b>46,07</b>		

- Numero sotto-segmenti/parole

Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
9	521	586

## 2. B

### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse		Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse	
	Kaufpreis/Kaufpreisberichtigung/Anfechtung/Grund-erwerbssteuer	Kaufpreis/Kaufpreisberichtigung/Anfechtung/Grund-erwerbssteuer	Kaufpreis/Kaufpreisberichtigung/Anfechtung/Grund-erwerbssteuer	Kaufpreis/Kaufpreisberichtigung/Anfechtung/Grund-erwerbssteuer
		Übergabe/Übernahme	Übergabe/Übernahme	Übergabe/Übernahme
		Offenlegung	Offenlegung	
			Schriftform	Schriftform
			Grundverkehrsbestimmungen	
	Gerichtsstand	Gerichtsstand	Gerichtsstand	
	Rückabwicklung	Rückabwicklung	Rückabwicklung	
	Rechtseinräumung	Rechtseinräumung	Rechtseinräumung	
			Kosten	Kosten
	Vollmacht		Vollmacht	Vollmacht
	Aufsandungs-erklärung	Aufsandungs-erklärung	Aufsandungs-erklärung	

### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch	87		87		87	7,25
Kaufpreis	380	380	380	380	380	31,67
Übergabe/Übernahme		292	292	292	292	24,33
Offenlegung		42	42		42	3,50
Schriftform			13	13	13	1,08
Grundv.			65		65	5,42
Gerichtsst.	20	20	20		20	1,67
Rückabwick.	85	85	85		85	7,08
Rechtseinr.	51	51	51		51	4,25
Kosten			58	58	58	4,83
Vollmacht	40		40	40	40	3,33
Aufsandung	67	67	67		67	5,58
<b>Totale parole</b>	<b>730</b>	<b>937</b>	<b>1200</b>	<b>783</b>	<b>1200</b>	
<b>Peso %</b>	<b>60,83</b>	<b>78,08</b>	<b>100</b>	<b>65,25</b>		

### - Numero sotto-segimenti/parole

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>12</b>	<b>1200</b>	<b>1264</b>

### 3. C

#### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Allgemeines		Allgemeines	
	Kauf	Kauf	Kauf	
	Kaufpreis und Fälligkeiten	Kaufpreis und Fälligkeiten	Kaufpreis und Fälligkeiten	Kaufpreis und Fälligkeiten
		Übergabe	Übergabe	Übergabe
	Gewährleistung	Gewährleistung	Gewährleistung	
			Erklärung	
	Kosten, Steuern	Kosten, Steuern	Kosten, Steuern	Kosten, Steuern
	Vollmacht		Vollmacht	Vollmacht
Aufsandung	Aufsandung	Aufsandung		

#### - Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Allgemeines	46		46		46	10,15
Kauf	42	42	42		42	9,27
Kaufpreis Fälligkeiten	81	81	81	81	81	17,88
Übergabe		70	70	70	70	15,45
Gewährleist.	64	64	64		64	14,13
Erklärung			16		16	3,53
Kosten, Steuern	49	49	49	49	49	10,82
Vollmacht	26		26	26	26	5,74
Aufsandung	59	59	59		59	13,02
<b>Totale parole</b>	<b>367</b>	<b>365</b>	<b>453</b>	<b>226</b>	<b>453</b>	
<b>Peso %</b>	<b>81,02</b>	<b>80,57</b>	<b>100</b>	<b>49,89</b>		

#### - Numero sotto-segimenti/parole

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>9</b>	<b>453</b>	<b>504</b>

### 4. D

#### - Schema Funzionale

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Grundbuchstand		Grundbuchstand	
	Grundstücksteilung		Grundstücksteilung	
	Kaufgegenstand	Kaufgegenstand	Kaufgegenstand	
	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
	Übergabe	Übergabe	Übergabe	Übergabe
		Kostentragung	Kostentragung	
	Vertragsabwicklung		Vertragsabwicklung	Vertragsabwicklung



			Grundverkehrs- erklärung	
	Aufsandungs- erklärung	Aufsandungs- erklärung	Aufsandungs- erklärung	Aufsandungs- erklärung

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuch	189		189		189	18,99
Teilung	82		82		82	8,24
Kaufgegenst.	67	67	67		67	6,73
Kaufpreis	244	244	244	244	244	24,52
Übergabe	185	185	185	185	185	18,59
Kostentr.		22	22		22	2,21
Vertragsab.	43		43	43	43	4,32
Grundv.			22		22	2,21
Aufsandung	141	141	141	141	141	14,17
<b>Totale parole</b>	<b>951</b>	<b>659</b>	<b>995</b>	<b>613</b>	<b>995</b>	
<b>Peso %</b>	<b>95,58</b>	<b>66,23</b>	<b>100</b>	<b>61,61</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>9</b>	<b>995</b>	<b>1086</b>

**5. E**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Eigentums- und Grundbuchs- verhältnisse		Eigentums- und Grundbuchs- verhältnisse	
	Kaufgegenstand		Kaufgegenstand	
	Kaufabrede	Kaufabrede	Kaufabrede	
	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
	Gewährleistung		Gewährleistung	
	Übergabe/ Übernahme	Übergabe/ Übernahme	Übergabe/ Übernahme	Übergabe/ Übernahme
		Rangordnungs- gesuch	Rangordnungs- gesuch	
		Grundverkehr	Grundverkehr	Grundverkehr
		Kosten und Gebühren	Kosten und Gebühren	Kosten und Gebühren
	Vollmacht	Vollmacht	Vollmacht	Vollmacht
			Einredevorzicht	
		Energieausweis	Energieausweis	
	Aufsandung	Aufsandung	Aufsandung	

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Grundbuchs.	40		40		40	4,37
Kaufgegenst.	30		30		30	3,28
Kaufabrede	51	51	51		51	5,57
Kaufpreis	125	125	125	125	125	13,65
Gewährleist.	88		88		88	9,61
Übergabe/ Übernahme	154	154	154	154	154	16,81
Rangordn.		42	42		42	4,59
Grundv.		46	46	46	46	5,02
Kosten und Gebühren		85	85	85	85	9,28
Vollmacht	110	110	110	110	110	12,01
Einre dever.			50		50	5,46
Energiea.		30	30		30	3,28
Aufsandung	65	65	65		65	7,10
<b>Totale parole</b>	<b>663</b>	<b>708</b>	<b>916</b>	<b>520</b>	<b>916</b>	
<b>Peso %</b>	<b>72,38</b>	<b>77,29</b>	<b>100</b>	<b>56,77</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>13</b>	<b>916</b>	<b>973</b>

**1.3 SEGMENTAZIONE DEI SINGOLI CONTRATTI (MODELLI)**

**Modello 1(WEG)**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Gegenstand		Gegenstand	
	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis	Kaufpreis
	Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr		Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr	Grunderwerbsteuer und Eintragungsgebühr
	Gewährleistung	Gewährleistung	Gewährleistung	
	Wohnungseigentumsvertrag	Wohnungseigentumsvertrag	Wohnungseigentumsvertrag	
	Übergabe und Übernahme	Übergabe und Übernahme	Übergabe und Übernahme	Übergabe und Übernahme
			Eidesstattliche Erklärung	
		Laesio Enormis	Laesio Enormis	
	Aufsandungs-erklärung	Aufsandungs-erklärung	Aufsandungs-erklärung	Aufsandungs-erklärung
	Grundbücherliche Durchführung	Grundbücherliche Durchführung	Grundbücherliche Durchführung	Grundbücherliche Durchführung
	Vollmacht		Vollmacht	

	Gerichtsstand-vereinbarung	Gerichtsstand-vereinbarung	Gerichtsstand-vereinbarung	Gerichtsstand-vereinbarung
			Sonstiges	Sonstiges

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Gegenstand	34		34		34	2,87
Kaufpreis	250	250	250	250	250	21,11
Grunderw. Eintragung	126		126	126	126	10,64
Gewährleist.	169	169	169		169	14,27
Wohnungse.	33	33	33		33	2,79
Übergabe	136	136	136	136	136	11,49
Erklärung			13		13	1,10
L. Enormis		43	43		43	3,63
Aufsandung	91	91	91	91	91	7,69
Grundbuch	73	73	73	73	73	6,17
Vollmacht	31		31		31	2,62
Gerichtsst.	23	23	23	23	23	1,94
Sonstiges			162	162	162	13,68
<b>Totale parole</b>	<b>966</b>	<b>818</b>	<b>1184</b>	<b>861</b>	<b>1184</b>	
<b>Peso %</b>	<b>81,59</b>	<b>69,09</b>	<b>100</b>	<b>72,72</b>		

**- Numero sotto-segimenti/parole**

<b>Sotto-segimenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>13</b>	<b>1184</b>	<b>1234</b>

**Modello 2 (VS)**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segimenti (clausole)</u>	Darstellung der Rechtsverhältnisse und Kaufgegenstand		Darstellung der Rechtsverhältnisse und Kaufgegenstand	
	Kaufeinigung	Kaufeinigung	Kaufeinigung	Kaufeinigung
	Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten	Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten	Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten	Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten
		Grundbücherliche Durchführung	Grundbücherliche Durchführung	Grundbücherliche Durchführung
	Übergabe und Übernahme	Übergabe und Übernahme	Übergabe und Übernahme	Übergabe und Übernahme
	Gewährleistung und Haftungsausschluss	Gewährleistung und Haftungsausschluss	Gewährleistung und Haftungsausschluss	
	Steuern, Abgaben und Kosten	Steuern, Abgaben und Kosten	Steuern, Abgaben und Kosten	Steuern, Abgaben und Kosten
		Aufschiebende Bedingung -	Aufschiebende Bedingung -	Aufschiebende Bedingung -

		Grundverkehrs- behördliche Genehmigung	Grundverkehrs- behördliche Genehmigung	Grundverkehrs- behördliche Genehmigung
	Aufsandungs- erklärung	Aufsandungs- erklärung	Aufsandungs- erklärung	
	Vollmacht	Vollmacht	Vollmacht	Vollmacht
	Schluss- bestimmungen	Schluss- bestimmungen	Schluss- bestimmungen	Schluss- bestimmungen

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

<u>Sotto- segmenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Rechtsver. Kaufgegenst.	94		94		94	4,85
Kaufeinig.	178	178	178	178	178	9,18
Kaufpreis	398	398	398	398	398	20,52
Grundbuch		93	93	93	93	4,79
Übergabe Übernahme	324	324	324	324	324	16,70
Gewährleist.	210	210	210		210	10,82
Steuern und Kosten	166	166	166	166	166	8,56
Grundv.		92	92	92	92	4,74
Aufsandung	52	52	52		52	2,68
Vollmacht	133	133	133	133	133	6,86
Schlussbest.	200	200	200	200	200	10,31
<b>Totale parole</b>	<b>1755</b>	<b>1846</b>	<b>1940</b>	<b>1584</b>	<b>1940</b>	
<b>Peso %</b>	<b>90,46</b>	<b>95,15</b>	<b>100</b>	<b>81,65</b>		

**- Numero sotto-segmenti/parole**

<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>11</b>	<b>1940</b>	<b>1976</b>

**Modello 3 (IE)**

**- Schema Funzionale**

<u>Funzioni</u>	<b>Informativa</b>	<b>Obbligatoria</b>	<b>Dichiarativa</b>	<b>Appellativa</b>
<u>Sotto-segmenti (clausole)</u>	Kaufgegenstand, Grundbuchstand		Kaufgegenstand, Grundbuchstand	
	Kaufvereinbarung	Kaufvereinbarung	Kaufvereinbarung	
	Kaufpreis- berichtigung		Kaufpreis- berichtigung	Kaufpreis- berichtigung
	Übergabe des Kaufgegenstandes	Übergabe des Kaufgegenstandes	Übergabe des Kaufgegenstandes	Übergabe des Kaufgegenstandes
	Gewährleistung und Haftung	Gewährleistung und Haftung	Gewährleistung und Haftung	
		Grundverkehrs- bestimmungen	Grundverkehrs- bestimmungen	
			Aufschiebende Bedingung	
	Kosten und Abgaben	Kosten und Abgaben	Kosten und Abgaben	Kosten und Abgaben

		Schluss- bestimmungen	Schluss- bestimmungen	Schluss- bestimmungen
	Aufsandungs- erklärung	Aufsandungs- erklärung	Aufsandungs- erklärung	

**- Peso percentuale delle funzioni all'interno del corpo del contratto**

<u>Sotto- segmenti (clausole)</u>	<b>Inf.</b>	<b>Obb.</b>	<b>Dic.</b>	<b>App.</b>	<b>Tot. parole segmento</b>	<b>Peso %</b>
Kaufgegenst. Grundbuchs.	175		175		175	16,97
Kaufver.	124	124	124		124	12,03
Kaufpreis	122		122	122	122	11,83
Übergabe	127	127	127	127	127	12,32
Gewährleist.	94	94	94		94	9,12
Grundverk.		93	93		93	9,02
Aufschieb. Bedingung			27		27	2,62
Kosten und Abgaben	76	76	76	76	76	7,37
Schlussbest.		113	113	113	113	10,96
Aufsandung	80	80	80		80	7,76
<b>Totale parole</b>	<b>798</b>	<b>707</b>	<b>1031</b>	<b>438</b>	<b>1031</b>	
<b>Peso %</b>	<b>77,40</b>	<b>68,57</b>	<b>100</b>	<b>42,48</b>		

**- Numero sotto-segmenti/parole**

<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
<b>9</b>	<b>1031</b>	<b>1078</b>

## **2. RISULTATI COMPLESSIVI E MEDIE**

### **2.1 FUNZIONI**

#### **2.1.1: Scritture private in senso lato e Notariatsakt**

<b>Contratti</b>	<b>% Segmenti Informativi</b>	<b>% Segmenti Obbligativi</b>	<b>% Segmenti Dichiarativi</b>	<b>% Segmenti Appellativi</b>
A	90	75,93	100	68,14
B	60,61	47,22	100	36,89
C	57,16	51,60	100	56,73
D	88,09	59,13	100	45,03
E	70,67	67,83	100	18,83
F	89,23	88,68	100	50,71
G	94,75	83,48	100	78,12
H	75,89	81,95	100	89,96
I	71,91	85,35	100	57,53
L	85,98	74,70	100	71,29
<b>Medie</b>	<b>78,43 ± 12,43</b>	<b>71,59 ± 13,86</b>	<b>100</b>	<b>57,32 ± 19,76</b>

### 2.1.2: Funzioni: Scritture private in senso stretto

Contratti	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
A	79,46	66,60	100	46,07
B	60,83	78,08	100	65,25
C	81,02	80,57	100	49,89
D	95,58	66,23	100	61,61
E	72,38	77,29	100	56,77
<b>Medie</b>	<b>77,85 ± 11,37</b>	<b>73,76 ± 6,09</b>	<b>100</b>	<b>55,92 ± 7,12</b>

### 2.1.3: Modelli

Modelli	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
1 (WEG)	81,59	69,09	100	72,72
2 (VS)	90,46	95,15	100	81,65
3 (IE)	77,40	68,57	100	42,48
<b>Medie</b>	<b>83,15 ± 5,45</b>	<b>77,61 ± 12,41</b>	<b>100</b>	<b>65,62 ± 16,76</b>

### 2.1.4: Medie scritture private in senso lato vs Medie modelli

	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
Medie SP in senso lato e NA	78,43	71,59	100	57,32
Medie modelli	83,15	77,61	100	65,62
<b>Differenza in %</b>	<b>- 4,72</b>	<b>- 6,02</b>	<b>-</b>	<b>- 8,30</b>

### 2.1.5: Medie scritture private in senso stretto vs Medie modelli

	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
Medie SP in senso stretto	77,85	73,76	100	55,92
Medie modelli	83,15	77,61	100	65,62
<b>Differenza in %</b>	<b>- 5,30</b>	<b>- 3,85</b>	<b>-</b>	<b>- 9,70</b>

### 2.1.6: Medie scritture private in senso lato vs Medie scritture private in senso stretto

	% Segmenti Informativi	% Segmenti Obbligativi	% Segmenti Dichiarativi	% Segmenti Appellativi
Medie SP in senso lato e NA	78,43	71,59	100	57,32
Medie SP in senso stretto	77,85	73,76	100	55,92
<b>Differenza in %</b>	<b>+ 0,58</b>	<b>- 2,17</b>	<b>-</b>	<b>+ 1,40</b>

## 2.2 NUMERO SOTTO-SEGMENTI/PAROLE

### 2.2.1: Scritture private in senso lato e Notariatsakt

Contratti	Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
A	12	1180	1254
B	12	881	984
C	11	936	1022
D	13	915	986
E	10	600	694
F	9	919	1019
G	7	914	978
H	14	2310	2452
I	11	744	883
L	13	1348	1635
<b>Medie</b>	<b>11,20 ± 1,99</b>	<b>1074,70 ± 455,94</b>	<b>1190,70 ± 481,82</b>

### 2.2.2: Scritture private in senso stretto

Contratti	Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
A	9	521	586
B	12	1200	1264
C	9	453	504
D	9	995	1086
E	13	916	973
<b>Medie</b>	<b>10,40 ± 1,74</b>	<b>817 ± 285,76</b>	<b>882,60 ± 292</b>

### 2.2.3: Modelli

Modelli	Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
1 (WEG)	13	1184	1234
2 (VS)	11	1940	1976
3 (IE)	9	1031	1078
<b>Medie</b>	<b>11 ± 1,63</b>	<b>1385 ± 397,38</b>	<b>1429,33 ± 391,76</b>

### 2.2.4: Medie scritture private in senso lato vs Medie modelli

Contratti	Sotto-segmenti corpo del contratto	Parole corpo del contratto	Parole contratto totale
Medie SP in senso lato e NA	11,20	1074,70	1190,70
Medie modelli	11	1385	1429,33
<b>Differenza in %</b>	<b>+ 1,79</b>	<b>- 28,87</b>	<b>- 20,04</b>

### 2.2.4.1: Medie modelli vs Medie scritture private in senso lato<sup>224</sup>

<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
Medie modelli	11	1385	1429,33
Medie SP in senso lato e NA	11,20	1074,70	1190,70
<b>Differenza in %</b>	<b>- 1,82+</b>	<b>+ 22,40</b>	<b>+16,70</b>

### 2.2.5: Medie scritture private in senso stretto vs Medie modelli

<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
Medie SP in senso stretto	10,40	817	882,60
Medie modelli	11	1385	1429,33
<b>Differenza in %</b>	<b>- 5,77</b>	<b>- 69,52</b>	<b>- 61,95</b>

### 2.2.5.1: Medie modelli vs Medie scritture private in senso stretto

<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
Medie modelli	11	1385	1429,33
Medie SP in senso stretto	10,40	817	882,60
<b>Differenza in %</b>	<b>+ 5,45</b>	<b>+ 41,01</b>	<b>+ 38,25</b>

### 2.2.6: Medie scritture private in senso lato vs Medie scritture private in senso stretto

<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
Medie SP in senso lato e NA	11,20	1074,70	1190,70
Medie SP in senso stretto	10,40	817	882,60
<b>Differenza in %</b>	<b>+ 7,14</b>	<b>+ 23,98</b>	<b>+ 25,88</b>

### 2.2.6.1: Medie scritture private in senso stretto vs Medie scritture private in senso lato

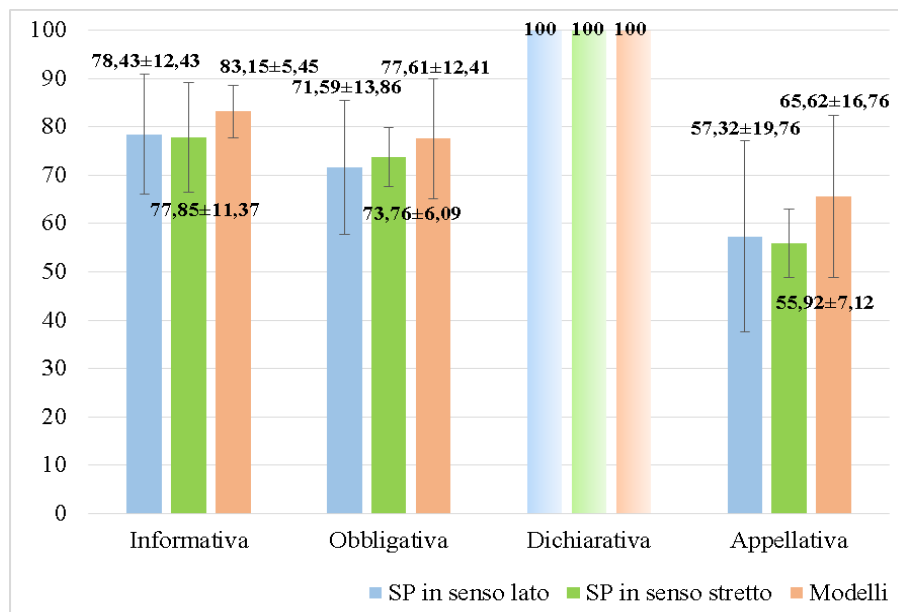
<b>Contratti</b>	<b>Sotto-segmenti corpo del contratto</b>	<b>Parole corpo del contratto</b>	<b>Parole contratto totale</b>
Medie SP in senso stretto	10,40	817	882,60
Medie SP in senso lato e NA	11,20	1074,70	1190,70
<b>Differenza in %</b>	<b>- 7,69</b>	<b>- 31,54</b>	<b>- 34,91</b>

<sup>224</sup> La differenza tra le due tabelle consiste nel valore di riferimento per il calcolo della differenza in percentuale. Nella tabella 2.2.4 esso corrisponde alle medie delle scritture private in senso lato, nella tabella 2.2.41, invece, alle medie dei modelli. La stessa procedura sarà applicata nelle tabelle di confronto seguenti.

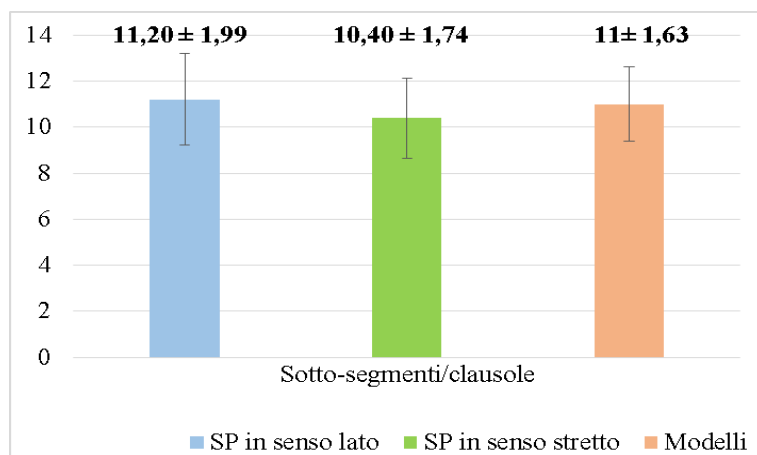


### 3. GRAFICI DEI RISULTATI COMPLESSIVI

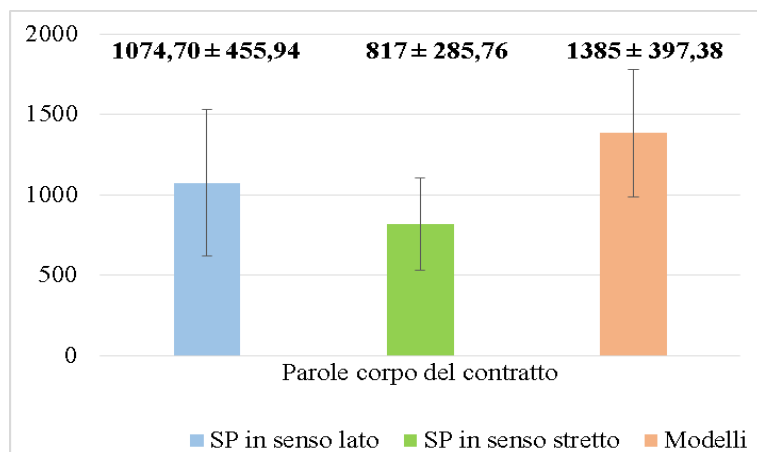
**3.1: Peso percentuale delle funzioni: Scritture private in senso lato e stretto vs Modelli con deviazione standard**



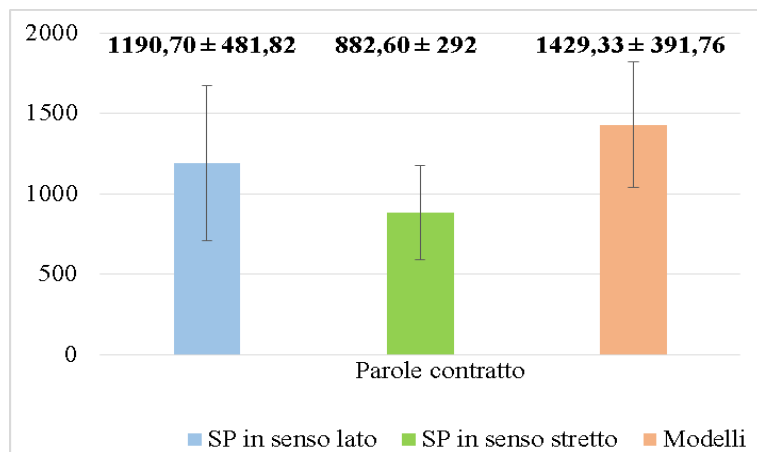
**3.2: Numero sotto-segmenti/clausole del corpo del contratto: Scritture private in senso lato e stretto vs Modelli con deviazione standard**



**3.3: Numero di parole del corpo del contratto: Scritture private in senso lato e stretto vs Modelli con deviazione standard**



**3.4: Numero di parole del contratto totale: Scritture private in senso lato e stretto vs Modelli con deviazione standard**



## ESEMPIO 1- ITALIA: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN FORMA PUBBLICA

Rep. n. [...]

Racc. n. [...]

### COMPRAVENDITA REPUBBLICA ITALIANA

Addì [...]

In [...] nel mio studio in Via[...] n. [...]

Avanti a me [...], Notaio in [...], iscritto nel Collegio dei Distretti notarili riuniti di [...] e [...],

#### **sono presenti i signori**

[...], nato a [...] il [...] ed ivi residente in Via [...] n. [...], che dichiara di avere il n.c.f. [...] e di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni;

[...], nato a [...] il [...] e residente a [...] in Via [...] n. [...], che dichiara di avere il n.c.f. [...] e di essere coniugato in regime di comunione dei beni, cittadino [...], in possesso di regolare permesso di soggiorno (soggiornante di lungo periodo) rilasciato per motivi di familiari dalla Questura di [...] in data [...] n. [...];

[...], nata a [...] il [...] e residente a [...] in Via [...] n. [...], che dichiara di avere il n.c.f. [...] e di essere coniugato in regime di comunione dei beni, cittadina [...], in possesso di regolare permesso di soggiorno (soggiornante di lungo periodo) rilasciato per motivi di lavoro dalla Questura di [...] in data [...] n. [...];

Detti Comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

#### **premess**

**che** in forza della successione, retta da testamento olografo, della signora [...] deceduta in data [...] (Dichiarazione di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di [...] in data [...] al n. [...] vol. [...], trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di [...] in data [...] ai nn. [...], cui ha fatto seguito l'atto di acquiescenza alle disposizioni testamentarie, di rinuncia all'azione di riduzione dei legittimi eredi e di accettazione di eredità, trascritto nei pubblici RR. II. in data [...] ai nn. [...]) ed in forza della successione, retta da testamento olografo, del signor [...] deceduto in data [...] (Dichiarazione di Successione presentata presso l'Ufficio del Registro di [...] in data [...] al n. [...] vol. [...], trascritta presso la Conservatoria dei RR. II. di [...] in data [...] ai nn. [...], cui ha fatto seguito l'atto di acquiescenza alle disposizioni testamentarie, di rinuncia all'azione di riduzione dei legittimi eredi e di accettazione di eredità, trascritto nei pubblici RR. II. in data [...] ai nn. [...]), il signor [...] è addivenuto nella piena ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari site nel Comune di [...], censite nel C.F. al foglio [...], m.n. [...] sub [...] (abitazione) e sub [...] (garage);

**che** l'abitazione è stata riguardata dalla variazione catastale per presentazione della planimetria mancante in data [...] n. [...];

tutto ciò premesso, formante parte integrante e sostanziale del presente atto, i medesimi Comparenti

#### **convengono quanto segue**

Il signor [...]

vende

ai coniugi [...] e [...], che per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno

acquistano

"A"

la piena ed esclusiva proprietà delle porzioni immobiliari graficamente rappresentate nell'**elaborato planimetrico** e nelle **planimetrie catastali** che si allegano al presente atto sotto le lettere "A", "B" e "C" per farne parte integrante e sostanziale, consistenti in un'abitazione al piano terra ed in garage pertinente con annessa area cortilizia al piano terra, in comune di [...], censite nel C.F. al **Foglio [...], m.n. [...]** sub. [...], Via [...] n. [...], piano [...], cat. [...], classe [...], cons. [...], R.C. Euro [...],

**m.n. [...]** sub. [...], Via [...] n. [...], piano [...], cat. [...], classe [...], cons. [...], sup. cat. totale mq. [...], R.C. Euro [...],

### **"B"**

La proporzionale quota di comproprietà pari a **1/4 (un quarto)** dell'area e delle parti comuni identificate nel C.F. in Comune di [...] al **Foglio [...]**,

**m.n. [...]** sub. [...], Via [...] n. [...], piano [...], corte, bene non comune a tutti i subalterni.

### **Confini**

L'abitazione confina con i subb. [...] Il garage con l'annessa area cortilizia confina con i subb. [...] Salvi i confini più precisi.

### **Dichiarazioni a' sensi del co. 1 bis art. 29 L. 27.2.1985 n. 52**

Concordemente con l'altra parte contraente, la parte disponente, obbligata ai sensi del comma 1 bis art. 29 Legge 27 febbraio 1985 n. 52, dichiara che, sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale, lo stato di fatto delle unità immobiliari urbane oggetto del presente atto di compravendita è conforme ai dati catastali ed alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio che si trovano allegate sotto le lettere "B" e "C".

### **Garanzie**

La parte venditrice dichiara di essere piena ed esclusiva proprietaria degli immobili compravenduti e che gli stessi sono ceduti liberi da persone e cose, da diritti a terzi spettanti, da vincoli, oneri, pesi, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli. La vendita è convenuta ed accettata tra le parti a corpo con ogni accessione e pertinenza, con tutti i diritti, usi e servitù, attive e passive, con il possesso immediato, con una proporzionale quota di comproprietà dell'area e delle parti comuni come per legge (art. 117 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano. La parte venditrice dichiara, infine, di aver adempiuto a qualsiasi obbligazione tributaria inerente agli immobili oggetto del presente atto il cui presupposto si sia formato fino alla data odierna, anche se accertata o pretesa dopo tale data e dichiara al tal proposito di voler tenere indenne la parte acquirente da ogni responsabilità al riguardo.

### **Precisazione**

La parte venditrice rende edotta la parte acquirente di quanto dedotto nell'atto in data [...] rep. n. [...] del Segretario Comunale di [...], ove si precisava quanto di seguito riportato secondo il suo tenore letterale:

*"I signori [...] e [...] si riservano il diritto di passaggio pedonale e carroia, identificato nel sub. [...] del m.n. [...], Foglio [...], ed evidenziato in verde nella planimetria allegata sub lettera C)".*

### **Oneri condominiali**

Ferma la responsabilità in via solidale della parte acquirente per il pagamento dei contributi condominiali relativi all'anno in corso ed a quello precedente si danno atto le parti:

**che** le spese condominiali ordinarie per la quota dovuta sino alla data odierna sono state interamente pagate dalla parte venditrice, salvo conguaglio ad approvazione del rendiconto consuntivo;

**che** egualmente la parte venditrice sopporterà il carico di eventuali sopravvenienze passive della gestione condominiale imputabili ad eventi occorsi anteriormente al presente atto;

**che** non sono pendenti vertenze giudiziali o stragiudiziali che vedano coinvolto il Condominio né come parte attrice né come parte convenuta o ad altro titolo;

**che** sino alla data odierna non sono state deliberate dall'assemblea dei condomini spese straordinarie relative ad interventi non ancora eseguiti e/o pagati.

#### **Prezzo e quietanza**

Il prezzo della presente vendita è stabilito in Euro [...] somma che la parte venditrice dichiara di aver già ricevuto dalla parte acquirente, alla quale rilascia ampia e finale quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

Ai sensi dell'art. 1, comma 497, della L. 23 dicembre 2005 n. 266 (Legge Finanziaria 2006), la parte acquirente richiede che la base imponibile ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro (dell'imposta ipotecaria e dell'imposta catastale) sia costituita dal valore dell'oggetto in contratto determinato in Euro [...] ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5, del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 (T.U. dell'Imposta di Registro), indipendentemente dal corrispettivo come sopra pattuito.

#### **Presunzione di Liberalità**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 26 D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, le parti dichiarano di non essere tra loro coniugi o parenti in linea retta né tali considerati ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni.

#### **Urbanistica**

Ai sensi dell'art. 40 L. 28.2.1985 n. 47 ed avvalendosi della facoltà concessa dagli artt. 46 e segg. del D.P.R. 28.12.2000 n. 445, consapevole delle sanzioni penali comminate dall'art. 76 del citato D.P.R. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi contemplate, la parte venditrice dichiara che la costruzione degli immobili oggetto del presente atto è iniziata IN DATA ANTERIORE ALL'UNO SETTEMBRE MILLENOVECENTOSESANTASETTE e che non sono stati successivamente eseguiti interventi che richiedessero l'acquisizione di titoli urbanistici abilitativi.

#### **Agibilità**

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che gli immobili acquistati sono sprovvisti del certificato di agibilità e dispensa la parte venditrice dal procurarlo.

#### **Attestato Energetico**

Ai sensi dell'art. 6 del D.lgs. 19 agosto 2005 n. 192 s.m.i. e con specifico riguardo all'oggetto del presente atto, la parte acquirente dichiara di aver ricevuto dalla parte alienante le informazioni relative alla prestazione energetica degli edifici e la relativa documentazione, comprensiva dell'**attestato di prestazione energetica** redatto in data [...] dal Geom. [...] di [...], in corso di validità ai sensi del comma 5 del suddetto articolo. Del suddetto attestato si allega al presente contratto sotto la lettera "**D**" un esemplare controfirmato dai contraenti.

#### **Conformità degli impianti**

Con riguardo alle disposizioni del D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008, la parte acquirente dispensa la parte alienante dal prestare garanzia in ordine alla conformità degli impianti rispetto alle prescrizioni del suddetto Decreto Ministeriale.

#### **Agevolazioni**

La parte acquirente richiede per il presente acquisto i BENEFICI FISCALI "PRIMA CASA" previsti dalla nota II bis dell'art. 1 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, così come aggiunta dall'art. 16, comma 1, D.L. 22.5.1993 n. 155, convertito con modificazioni nella Legge 19.7.1993 n. 243 e sostituita dall'art. 3, comma 131, della L. 28 dicembre 1995 n. 549. All'uopo la parte medesima dichiara di avere la propria residenza

in [...], Comune ove sono siti gli immobili acquistati, e di non essere titolare esclusiva di diritto di proprietà, usufrutto, uso e abitazione, di altra casa di abitazione, nel territorio del Comune in cui sono situati gli immobili acquistati ed ancora di non essere titolare, neppure per quote, su tutto il territorio nazionale, dei diritti di proprietà, usufrutto, uso abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata con le agevolazioni che si sono succedute nella cosiddetta prima casa e meglio precisate al nuovo punto "c" della predetta nota II bis all'art.1 della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131 anzidetto.

La parte acquirente dichiara di non avere titolo per usufruire del credito d'imposta di cui all'art. 7 L. 23.12.1998 n. 448.

La parte acquirente che gode del beneficio della PRIMA CASA è a conoscenza che in caso di rivendita della casa acquistata entro cinque anni da oggi senza acquistare un'altra casa da adibire a propria abitazione entro un anno dalla vendita, perderà i benefici conseguiti con il presente atto e sarà tenuta per la differenza fra l'imposta calcolata in base all'aliquota applicata in assenza di agevolazioni e quella risultante dall'applicazione dell'aliquota agevolata, maggiorata del 30% e degli interessi legali.

Le parti dichiarano che la casa venduta non è casa di lusso non ricadendo nelle categorie A/1, A/8 o A/9.

#### **Detrazioni fiscali**

Per gli effetti di quanto disposto dall'art. 16 bis D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, la parte alienante dichiara che non ricorre alcuna delle condizioni ivi previste per usufruire della relativa detrazione d'imposta.

#### **Dichiarazioni ai sensi dell'art. 35 comma 22 D. L. n. 223/2006**

Consapevoli delle sanzioni penali comminate dall'art. 76 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e di dichiarazioni mendaci ivi contemplate, le parti in atto come per legge obbligate dichiarano:

**che** il corrispettivo della compravendita è stato pagato mediante un assegno bancario non trasferibile n. [...] dell'importo di Euro [...] tratto in data [...] sulla Banca [...] nonché mediante un circolare non trasferibile n. [...] dell'imposta di Euro [...] emesso in data odierna dalla Banca [...];

**che** non si sono avvalse dell'opera di mediatori per la conclusione del presente contratto.

#### **Disposizioni finali**

Le imposte, gli onorari notarili ed ogni altra spesa inerente e conseguente al presente atto ed alle dipendenti formalità gravano come per legge. Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto del quale ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e, o sottoscrivono essendo le ore [...] e minuti [...] Consta di [...] fogli scritti da persona di mia fiducia ed in parte scritti da me notaio per facciate [...] e quanto sin qui della [...].

## ESEMPIO 2 - GERMANIA: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN FORMA PUBBLICA

Urkundenrolle Nr. [...] / [...]

Verhandelt  
zu [...] am [...]  
Vor mir, dem Notar  
[...]  
mit dem Amtssitz in [...]

erschieden heute gleichzeitig

[...]

[...]

Die Erschienenen erklärten im Hinblick auf § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG vor Beurkundung und auf Befragen des beurkundenden Notars, dass weder der beurkundende Notar noch Personen, mit denen er sich zur gemeinsamen Berufsausübung verbunden hat, außerhalb ihrer Amtstätigkeit mit dieser Angelegenheit befasst waren oder sind.

Die Erschienenen erklärten mit dem Ersuchen um Beurkundung was folgt:

### **Kaufvertrag**

#### **I.**

#### **Grundbuchstand**

Im Grundbuch des Amtsgerichts [...] von [...] Blatt ist folgender Grundbesitz der Gemarkung eingetragen:

Flur: [...]

Flurstück: [...]

Wirtschaftsart und Lage: [...]

Größe: qm [...]

Das Grundstück ist bebaut mit [...]

Als Eigentümer dieses Grundbesitzes ist eingetragen: [...]

Das Grundbuch ist wie folgt belastet:

Abteilung II: [...]

Abteilung III: [...]

Der Notar hat den Grundbuchinhalt im Wege des automatisierten Abrufverfahrens am [...] festgestellt. Der Notar hat einen Aktualitätsnachweis zu dem Grundbuch, wonach die Eintragungen aus dem vorliegenden Auszug noch zutreffend sind, am heutigen Tage eingesehen.

#### **II.**

#### **Verkauf**

[...]

- nachfolgend auch "**Verkäufer**" genannt -  
verkauft hiermit

**an**

[...]

- nachfolgend auch "**Käufer**" genannt -

den vorbeschriebenen Grundbesitz mit allen damit zusammenhängenden Rechten und dem gesetzlichen Zubehör.

### III.

#### Kaufpreis

1. Der Kaufpreis beträgt [...] Euro

(in Worten: [...] Euro).

Hiervon entfällt ein Teilbetrag in Höhe von [...] Euro auf die gemäß Abschnitt XV. mitverkauften beweglichen Sachen.

Soweit der Kaufpreis nicht anderweitig zur Freistellung des verkauften Grundbesitzes von eingetragenen Belastungen zu verwenden ist, sind Zahlungen zu leisten auf das Konto des Verkäufers IBAN-Nr. [...] bei der [...] Mehrere Käufer sind Gesamtschuldner.

2. Der Käufer unterwirft sich wegen der Pflicht, den Kaufpreis zu bezahlen, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde.

3. Der Kaufpreis muss innerhalb von [...] Tagen - jedoch frühestens zum [...] - gutgeschrieben sein, nachdem der Vollzug dieses Vertrags gesichert ist wie folgt:

a) Die Eigentumsvormerkung zugunsten des Käufers ist im Grundbuch eingetragen.

b) Dem Notar liegen alle Unterlagen vor, um den verkauften Grundbesitz von Rechten freizustellen, die im Grundbuch bereits vor oder gleichzeitig mit der Eigentumsvormerkung des Käufers eingetragen wurden und vom Käufer nicht übernommen werden. Diese Unterlagen liegen auflagenfrei vor oder unter Auflagen, zu deren Erfüllung der Kaufpreis ausreicht.

c) Das zur Eigentumsumschreibung erforderliche Vorkaufsrechtszeugnis der Gemeinde liegt dem Notar ohne Bedingungen und Auflagen vor.

d) Die Genehmigungen, die zur Wirksamkeit oder zur Durchführung dieses Vertrags erforderlich sind, liegen dem Notar ohne Bedingungen und Auflagen vor.

Der Notar soll den Beteiligten das Vorliegen dieser Voraussetzungen und den Inhalt von Zahlungsauflagen durch einfachen Brief mitteilen. Die [...]tagesfrist beginnt, wenn die Mitteilung des Notars dem Käufer zugeht oder der Käufer auf andere Weise Kenntnis erlangt. Erfolgt die Gutschrift später als vorstehend vereinbart ist, so sollen ohne Mahnung und ohne zusätzliche Fristen die gesetzlichen Verzugsfolgen eintreten. Vollstreckbare Ausfertigung darf erteilt werden gemäß dem Inhalt des Mitteilungsschreibens des Notars, im Übrigen ohne weitere Nachweise.

4. Um die Lastenfreistellung sicherzustellen, wird Folgendes vereinbart:

Käufer und Notar brauchen nicht nachzuprüfen, ob Auflagen, von denen die Lastenfreistellung abhängt, berechtigt sind. Soweit solche Auflagen reichen, kann der Kaufpreis nur durch ihre Erfüllung, nicht durch sonstige Leistungen an den Verkäufer oder an Dritte bezahlt werden. Der Notar wird bevollmächtigt, die Unterlagen zur Lastenfreistellung für alle am Vertrag oder an der Kaufpreisfinanzierung Beteiligten entgegenzunehmen und zu verwenden. Alle Rechte und Ansprüche des Verkäufers, die mit den zu beseitigenden Belastungen zu tun haben, werden hiermit sicherungshalber auf den Käufer übertragen. Diese Übertragung wirkt, sobald der Kaufpreis bezahlt ist, und entfällt, sobald die Lastenfreistellung durchgeführt ist.

5. Der Käufer bevollmächtigt den Verkäufer - unwiderruflich und über seinen Tod hinaus - im Falle der Ausübung des Rücktrittsrechts unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, die Löschung der Auflassungsvormerkung zu bewilligen und zu beantragen, jedoch nur vor den Notaren [...] oder deren amtlich



bestellten Vertretern, die hiermit von beiden Vertragsparteien aufschiebend bedingt auf den Rücktrittsfall mit der Einreichung der Löschungsunterlage beauftragt werden unter folgenden weiteren Bedingungen:

- a) Der Verkäufer muss dem Notar den Rücktritt schriftlich mitgeteilt haben.
- b) Der Notar hat vom Käufer trotz schriftlicher Aufforderung an dessen dem Notar zuletzt bekannt gegebene Anschrift mit Frist von zwei Wochen keinen Nachweis über die vollständige Kaufpreiszahlung erhalten.

Weist der Käufer eine Teilzahlung auf den Kaufpreis nach, so darf die Löschungsunterlage vom Notar erst eingereicht werden, wenn die Rückzahlung des Teilbetrages nachgewiesen ist oder der Teilbetrag bei einem Amtsgericht mit der Maßgabe hinterlegt wurde, dass die Auszahlung an den Berechtigten nur aufgrund gemeinsamer Erklärung beider Vertragsbeteiligten erfolgen darf.

Das Grundbuchamt muss diese Voraussetzungen nicht prüfen.

6. Um den Verkäufer zu sichern, wird Folgendes vereinbart:

Der Notar soll die Erklärungen zum Eigentumsübergang dem Grundbuchamt erst vorlegen, wenn der Verkäufer ihm schriftlich mitgeteilt hat oder gleichwertig nachgewiesen ist, dass der Kaufpreis bezahlt ist. Eine frühere Vorlage ist gemäß schriftlicher Mitteilung des Verkäufers gestattet. Bis dahin sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften nur **ohne die Anlage** zu erteilen.

#### IV.

##### Erklärungen zum Eigentumsübergang

Die Erklärungen zum Eigentumsübergang sind in der dieser Urkunde beigefügten **Anlage** enthalten, auf welche die Beteiligten verweisen.

#### V.

##### Vormerkung

Um den vereinbarten Eigentumserwerb zu sichern, bewilligt der Verkäufer, zugunsten des Käufers zu gleichen ideellen Anteilen eine Vormerkung in das Grundbuch einzutragen. Der Käufer

##### **beantragt**

dies. Der Käufer beantragt schon jetzt, die Vormerkung wieder zu löschen, wenn er als Eigentümer eingetragen wird und bis dahin nach der Vormerkung nichts Vertragswidriges eingetragen worden ist.

#### VI.

##### Übergang von Besitz, Nutzungen und Lasten

1. Der Verkäufer wird den Besitz unverzüglich nach Gutschrift des Kaufpreises übergeben. Mit dem Besitz gehen Nutzungen, Lasten und Haftpflichtrisiko auf den Käufer über.

2. Der Verkäufer trägt alle Erschließungsbeiträge, Anliegerbeiträge und Kostenerstattungen nach dem Baugesetzbuch und anderen Rechtsvorschriften einschließlich etwaiger Vorauszahlungen, über die ihm oder seinen Rechtsvorgängern vor der heutigen Beurkundung ein Bescheid zugegangen ist. Danach zugehende Bescheide zahlt der Käufer. Etwaige frühere Überzahlungen sollen ihm zugutekommen. Die Lastenverteilung richtet sich also nicht danach, wann eine Maßnahme durchgeführt wurde, sondern danach, wann der Bescheid zugeht.

#### VII.

##### Umfang der Verkäuferpflichten

1. Der Verkäufer hat dem Käufer das Eigentum zu verschaffen und den Vertragsgegenstand unverzüglich freizustellen von im Grundbuch eingetragenen Belastungen und Beschränkungen, von Miet- und Pachtverhältnissen und von Rückständen öffentlicher Abgaben, soweit sie der Käufer nicht jeweils ausdrücklich

in dieser Urkunde übernimmt. Die Beteiligten beantragen den Grundbuchvollzug aller dazu geeigneten Erklärungen. Der Vertragsgegenstand darf keinen Beschränkungen aus Wohnungsbindung oder sozialer Wohnungsförderung oder aus Abstandsflächenübernahmen unterliegen.

2. Weitergehende Rechte des Käufers wegen offener oder verborgener Mängel werden ausgeschlossen, gleichgültig, ob solche bereits vorhanden sind oder bis zum Besitzübergang entstehen. Dies gilt insbesondere für Flächenmaß, Beschaffenheit, Verwendbarkeit und Ertrag. Die Gefahr von Brandschäden, Wasserschäden und Elementarschäden bleibt jedoch bis zum Besitzübergang beim Verkäufer. Bis dahin ist der Verkäufer verpflichtet, den Vertragsgegenstand ordnungsgemäß zu verwalten.

3. Dem Verkäufer ist nichts bekannt von Baulasten, von altrechtlichen im Grundbuch nicht eingetragenen Dienstbarkeiten sowie von schädlichen Bodenverunreinigungen und anderen wesentlichen Mängeln, die bei einer Besichtigung nicht ohne weiteres erkennbar sind.

4. Der Käufer übernimmt die in Abschnitt I aufgeführten Dienstbarkeiten sowie alle damit zusammenhängenden Pflichten und Rechte.

Die Löschung der nicht übernommenen Belastungen Abteilung II und III wird hiermit bewilligt und beantragt.

## **VIII.**

### **Gesetzliche Vorkaufsrechte, Vollmacht des Notars**

1. Wenn ein etwaiges gesetzliches Vorkaufsrecht ausgeübt wird, führt dies zu keinem Schadenersatzanspruch. Alle Forderungen aus der Ausübung eines Vorkaufsrechts werden hiermit sicherungshalber an den Käufer abgetreten.

2. Die Beteiligten erteilen dem beurkundenden Notar sowie den Notaren [...] und deren jeweiligen amtlich bestellten Vertretern Vollmacht, Negativzeugnisse wegen gesetzlicher Vorkaufsrechte zu besorgen, sie im Grundbuchverfahren uneingeschränkt zu vertreten und die zur Wirksamkeit oder zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen und Genehmigungen einzuholen und entgegenzunehmen.

Anfechtbare Bescheide sind aber den Beteiligten selbst zuzustellen.

## **IX.**

### **Belehrungen**

Der Notar hat die Beteiligten insbesondere über Folgendes belehrt:

1. Alle Vereinbarungen, auch Nebenabreden, müssen richtig und vollständig beurkundet sein. Nicht beurkundete Vereinbarungen sind nichtig und können zur Unwirksamkeit des ganzen Vertrags führen.

2. Der jeweilige Eigentümer haftet unabhängig von vertraglichen Vereinbarungen für Erschließungsbeiträge und öffentliche Abgaben.

3. Am Vertragsgegenstand können Lasten und Beschränkungen bestehen, die aus dem Grundbuch nicht ersichtlich sind (z.B. Nachrüstplichten nach der Energieeinsparverordnung), insbesondere auch Baulasten.

4. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer einen Energieausweis zu übergeben.

5. Der Käufer wird erst Eigentümer, wenn der Eigentumsübergang im Grundbuch eingetragen ist. Hierzu müssen die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts und alle erforderlichen Genehmigungen und ein Vorkaufsrechtszeugnis der Gemeinde vorliegen.

6. Eine steuerliche Beratung vor Abschluss des Kaufvertrags ist empfehlenswert. Der Notar hat eine solche nicht übernommen.

7. Mit diesem Vertrag können Gefahren verbunden sein, und zwar

a) für den Verkäufer, wenn er dem Käufer Eigentum, sonstige Grundbucheintragungen oder Besitz einräumt, bevor der Käufer seine Vertragspflichten erfüllt oder abgesichert hat,

b) für den Käufer, wenn er Zahlungen leistet oder Aufwendungen macht, bevor im Grundbuch für ihn eine Vormerkung eingetragen ist, alle Genehmigungen und das Vorkaufsrechtszeugnis der Gemeinde vorliegen sowie die Lastenfreistellung gesichert ist.

Die Beteiligten vereinbaren keine über den Vertragsinhalt hinausgehenden Vorkehrungen gegen solche Gefahren, insbesondere keine Zahlungsabwicklung über Notaranderkonto.

## X.

### **Kosten und Steuern**

Unabhängig von der nach dem Gesetz bestehenden Gesamthaftung aller Beteiligten übernimmt

1. eine anfallende Grunderwerbsteuer der Käufer,
2. die durch die Lastenfreistellung entstehenden Mehrkosten der Verkäufer,
3. die Kosten für eventuelle Genehmigungserklärungen von Vertretenen trägt jeder Beteiligte für sich selbst,
4. die sonstigen Kosten für Notar, Grundbuchamt, Vorkaufsrechtszeugnisse und alle Genehmigungen der Käufer.

## XI.

### **Ausfertigungen und Abschriften**

Von dieser Urkunde erhalten:

1. beglaubigte Abschriften:
  - das Grundbuchamt zunächst im Auszug ohne die Anlage,
2. einfache Abschriften:
  - jeder Vertragsteil,
  - die Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamts,
  - der Gutachterausschuss zur Kaufpreissammlung,
  - soweit Genehmigungen erforderlich sind, die zuständige Behörde,
  - abzulösende Gläubiger auf Anfrage.

## XII.

### **Mitwirkung des Verkäufers bei der Grundschuldbestellung**

Der Verkäufer verpflichtet sich, bei der Bestellung von vollstreckbaren (§ 800 ZPO) Grundpfandrechten in beliebiger Höhe für beliebige Gläubiger mit beliebigen Zinsen und Nebenleistungen vor Eigentumsübergang mitzuwirken. Diese Mitwirkungspflicht besteht nur, wenn in der Grundschuldbestellungsurkunde folgende von den Beteiligten bereits jetzt getroffene Bestimmungen wiedergegeben werden:

#### a) Sicherungsabrede

Die Grundschuldgläubigerin darf die Grundschuld nur insoweit als Sicherheit verwerten oder behalten, als sie tatsächlich Zahlungen mit Tilgungswirkung auf die Kaufpreisschuld des Käufers geleistet hat. Alle weiteren Zweckerklärungen, Sicherungs- und Verwertungsvereinbarungen innerhalb oder außerhalb dieser Urkunde gelten erst, nachdem der Kaufpreis vollständig bezahlt ist, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung. Ab dann gelten sie für und gegen den Käufer als neuen Sicherungsgeber.

#### b) Zahlungsanweisung

Zahlungen gemäß a) sind zu leisten, wie dies in Abschnitt III. 1. und 3. des Kaufvertrags vereinbart ist.

#### c) Persönliche Zahlungspflichten, Kosten

Der Verkäufer übernimmt im Zusammenhang mit der Grundschuldbestellung keine persönlichen Zahlungspflichten. Der Käufer hat den Verkäufer von allen Kosten und sonstigen Folgen der Grundschuldbestellung freizustellen.

d) Fortbestand der Grundschuld

Die bestellte Grundschuld darf auch nach Eigentumsumschreibung auf den Käufer bestehen bleiben. Alle Eigentümerrechte und Rückgewähransprüche, die mit ihr zu tun haben, werden hiermit mit Wirkung ab Bezahlung des Kaufpreises, in jedem Fall ab Eigentumsumschreibung, auf den Käufer übertragen. Entsprechende Grundbucheintragung wird bewilligt.

Der Verkäufer erteilt dem Käufer Vollmacht, ihn bei allen vorstehenden Rechtshandlungen zu vertreten. Diese

**Vollmacht**

gilt nur dann, wenn die Grundschuldbestellung vor den Notaren [...] oder deren jeweiligen amtlich bestellten Vertretern erfolgt und in der Bestellsurkunde die vorstehend unter a) - d) getroffenen Bestimmungen wiedergegeben werden. Die Vollmacht kann ausgeübt werden, bevor erforderliche behördliche Genehmigungen erteilt sind.

**XIII.**

**Mietverhältnis**

Der Vertragsgegenstand ist nach Angaben des Verkäufers nicht vermietet. Der Verkäufer wird den Vertragsgrundbesitz vor Überweisung des Kaufpreises von nicht mitverkauften Sachen vollständig räumen. Der Verkäufer unterwirft sich wegen dieser Pflicht und wegen der Pflicht, den Vertragsgegenstand gemäß Abschnitt VI. Abs. 1. dem Käufer zu übergeben, der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde. Vollstreckbare Ausfertigung darf erteilt werden

- a) wegen der Räumung, sobald der Notar Kopie der Fälligkeitsmitteilung an den Verkäufer abgesandt hat,
- b) wegen der Besitzübergabe gegen Nachweis der Zahlung des Kaufpreises gem. III. 5., im Übrigen ohne weitere Nachweise.

**XIV.**

**Keine unternehmerische Tätigkeit**

Kein Vertragsteil schließt diesen Vertrag im Rahmen einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit.

**XV.**

**Mitverkauf beweglicher Sachen**

1. Mitverkauft sind folgende bewegliche Sachen unabhängig davon, ob sie Zubehör sind:

[...]

2. Für die vorgenannten Sachen gelten die Bestimmungen dieser Urkunde sinngemäß. Die Beteiligten sind darüber einig, dass das Eigentum daran mit Gutschrift des gesamten Kaufpreises auf den Käufer übergeht.

3. Vom Kaufpreis entfällt der in Abschnitt III. genannte Betrag auf die mitverkauften Sachen. Eine abweichende Feststellung des Wertes dieser Sachen - gleichgültig aus welchem Grund - soll zu keiner Änderung des Gesamtkaufpreises führen. Leistungsstörungen im Zusammenhang mit dem Verkauf beweglicher Sachen sollen den Fortbestand des Kaufvertrags unberührt lassen.

**XVI.**

**Abtretung von Ansprüchen**

Soweit dem Verkäufer noch Rechte gegen Dritte wegen des Vertragsgegenstands, insbesondere wegen Sachmängel, zustehen, tritt er diese hiermit mit Wirkung ab Gutschrift des Kaufpreises an den Käufer ab, ohne für

deren Bestand, Reichweite und Durchsetzbarkeit zu haften. Der Verkäufer hat solches Recht bisher nicht aufgegeben.

Über die vorstehenden Bestimmungen hinausgehende Rechte des Käufers gegen den Verkäufer sollen dem Käufer nicht zustehen.

Der Käufer wurde vom Notar darüber belehrt, dass ihm aufgrund dieser Vereinbarung, insbesondere bei etwaigen Sachmängeln, grundsätzlich keine Rechte gegen den Verkäufer zustehen, sondern nur die abgetretenen Rechte, soweit diese reichen.

## **XVII.**

### **Vollmacht**

Die Erschienenen bevollmächtigen die bei dem beurkundenden Notar tätigen Rechtsanwalts- und Notarfachangestellten [...] - und zwar jede für sich allein - unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB, alle zur Durchführung des gesamten Vertrages notwendigen Erklärungen abzugeben, auch Änderungen und Ergänzungen zu erklären sowie Grundbuchanträge zu stellen, zu ändern und zurückzunehmen, jedoch nur vor dem beurkundenden Notar bzw. seinem amtlich bestellten Vertreter. Weiter wird der Notar bevollmächtigt, Bewilligungen zu erklären und Anträge zu stellen.

## **XVIII.**

### **Ehegattenzustimmung**

Im Hinblick auf § 1365 BGB erklärt Verkäufer, dass [...]

Das Protokoll und die Anlage wurden den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und eigenhändig wie folgt unterschrieben:

### **A n l a g e**

Erklärungen zum Eigentumsübergang gemäß Kaufvertrag  
des Notars [...] in [...]  
vom [...] - UR-Nr. [...] -

---

Verkäufer: [...]

Käufer: [...]

#### **Grundbuch des Amtsgerichts von Blatt**

[...]

Die Vertragsteile sind über den in Abschnitt II. des vorgenannten Kaufvertrags vereinbarten Eigentumsübergang einig. Sie bewilligen und

**beantragen,**

diesen Eigentumsübergang in das Grundbuch einzutragen.

## ESEMPIO 3 - AUSTRIA: CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE IN FORMA DI SCRITTURA PRIVATA IN SENSO LATO

Grunderwerbssteuer selbst berechnet zu ERFNR [...]

am [...]  
Notarin Dr. [...]

Dr.[...].

Öffentliche Notarin [...]  
Tel [...] Fax [...]

### Kaufvertrag

#### Verkäuferin:

[...], geb. am [...], Pensionistin, [...]im Folgenden kurz "Verkäuferseite" genannt.

#### Käufer:

[...], geb. am [...], Versicherungskaufmann, [...], im Folgenden kurz "Käuferseite" genannt.

Alle Angaben von Grundstücken und Einlagen in dieser Urkunde beziehen sich auf das Grundbuch [...], Gerichtsbezirk [...]

#### **I. Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse:**

Frau [...] geb. [...] ist Alleineigentümerin der Liegenschaft in EZ [...] GB [...] laut nachstehenden Grundbuchsauszug:[Grundbuchsauszug]

Herr [...] und Frau [...] sind bereits verstorben.

#### **II. Kaufobjekt und Kauf:**

Frau [...] verkauft und übergibt hiermit ihre Liegenschaft in EZ [...] GB [...], bestehend aus Gst. [...] samt tatsächlichem und rechtlichem Zubehör, insbesondere samt dem darauf errichteten Wohnhaus, an Herrn [...], der diese Liegenschaft samt tatsächlichem und rechtlichem Zubehör kauft und in sein Eigentum übernimmt.

Mitumfasst von diesem Kauf sind die in der beiliegenden **Inventarliste**, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Vertrages bildet, ersichtlichen Fahrnisse.

#### **III. Kaufpreis und Fälligkeit des Kaufpreises:**

Der einvernehmlich vereinbarte Kaufpreis beträgt €[...] und entfällt zur Ganze auf die Liegenschaft samt Gebäude. Die Vertragsteile stellen fest, dass die mitverkauften Fahrnisse laut Inventarliste wertlos sind.

Die Käuferseite hat bereits vor Unterfertigung dieses Kaufvertrages den gesamten Kaufpreis auf ein neu eröffnetes Treuhandkonto des Vertragsverfassers überwiesen.

Zudem hat die Käuferseite den für die Grunderwerbssteuer und die Eintragungsgebühr für die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käuferseite im Grundbuch zur Vorschreibung gelangenden Betrag bereits vor Vertragsunterfertigung auf ein vom Vertragsverfasser bekanntgegebenes Treuhandkonto einbezahlt. [...]

#### **IV. Treuhandvereinbarung und Ausfölgung des Kaufpreises an die Verkäuferseite:**

Die Vertragsteile bestellen die Vertragsverfasserin zum Treuhänder.

Der Treuhänder wird von den Vertragsteilen unwiderruflich beauftragt und bevollmächtigt, aus dem Kaufpreis allfällige zur vereinbarten Lastenfreistellung erforderliche Zahlungen an allfällige Gläubiger zu leisten und den verbleibenden Kaufpreis samt Zinsen abzüglich Kontoführungsspesen binnen längsten 10 Tagen ab Zustellung

des Grundbuchsbeschlusses an den Urkundenverfasser, womit das Rechtsgeschäft vertragsmäßig verbüchert worden ist, an die Verkäuferseite auszuführen.

#### **V. Stichtag:**

Besitz sowie Gefahr und Nutzung am Vertragsobjekt gehen mit beiderseitiger Unterfertigung dieses Vertrages auf die Käuferseite über, die von diesem Zeitpunkt angefangen auch Gefahr und Zufall vom Vertragsobjekt zu tragen und die hiervon zu entrichtenden Steuern, Umlagen und öffentlichen Abgaben zur Zahlung zu übernehmen hat.

#### **VI. Gewährleistung:**

Das Kaufobjekt wird in den bestehenden Rechten und Grenzen übergeben und übernommen. Die Verkäuferseite haftet nicht für einen bestimmten Bauzustand, ein bestimmtes Ausmaß oder eine andere bestimmte Eigenschaft des Vertragsobjektes sofern im Folgenden nichts anderes vereinbart wird.

Die Verkäuferin leistet jedoch dafür Gewähr, dass das Vertragsobjekt als Freizeitwohnsitz gewidmet ist und frei von Pfandrechten und sonstigen Nutzungsrechten auf die Käuferseite übergeht.

Die Käuferseite bestätigt, dass ihr der Zustand des Vertragsobjektes genau bekannt ist.

#### **VII. Kosten:**

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages sowie die damit verbundenen Kosten, staatlichen Abgaben und Gebühren, insbesondere die anfallende Grunderwerbsteuer und die Eintragungsgebühren für die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Käuferseite im Grundbuch, hat - unbeschadet der diesbezüglichen gesetzlichen Solidarhaftung aller Vertragsteile, auf die der Vertragsverfasser ausdrücklich hingewiesen hat - die Käuferseite zu tragen, die auch den Auftrag zur Errichtung dieses Kaufvertrages erteilt hat.

Sonstige Kosten einer rechtsfreundlichen Beratung hat ausschließlich derjenige zu tragen, der diese in Anspruch genommen hat.

Allfällige Kosten einer Lastenfreistellung gehen zu Lasten der Verkäuferseite.

Jene Steuern, die der Verkäuferseite allenfalls aus der Veräußerung des Kaufobjektes entstehen, hat diese selbst zu tragen. Die Verkäuferseite stellt fest, dass das Kaufobjekt in ihrem Privateigentum steht und nicht zu einem Betriebsvermögen gehört.

#### **VIII. Vollmacht:**

Die Vertragsteile bevollmächtigen die öffentliche Notarin Dr. [...], alle zur Genehmigung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages erforderlichen Gesuche und Eingaben in ihrem Namen einzubringen, Grundbuchsanhträge aller Art zu stellen, Bescheide, insbesondere Steuerbescheide, sowie Grundbuchsbeschlüsse aller Art im Empfang zu nehmen und sie in allen Angelegenheiten dieses Vertrages uneingeschränkt zu vertreten. Zudem ermächtigen die Vertragsteile den Vertragsverfasser, eine Grunderwerbssteuerselbstberechnung vorzunehmen.

#### **IX. Inventar:**

Das in diesem Vertrag als Beilage beigehefteten Inventarliste angeführte Inventar wird mitverkauft. Dementsprechend verkauft und übergibt die Verkäuferseite diese Fahrnisse an die Käuferseite und diese kauft und übernimmt die vorgenannten Fahrnisse in ihr Eigentum.

Die Käuferseite nimmt zur Kenntnis, dass es sich um gebrauchte Gegenstände handelt, diesbezüglich wird jede Gewährleistung für Sachmängel einvernehmlich ausgeschlossen.

Die Verkäuferseite haftet jedoch für die Richtigkeit ihres Eigentumsrechtes.

### **X. Schriftform, Gerichtsstand und Rechtswahl:**

Die Vertragsteile halten fest, dass sämtliche Ergänzungen oder Änderungen dieses Kaufvertrages zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform bedürfen.

Für allfällige Streitigkeiten aus diesem Vertrag wird die Zuständigkeit des sachlich zuständigen Gerichtes in [...] vereinbart, wobei auf das gegenständliche Vertragsverhältnis ausschließlich österreichisches Recht anzuwenden ist.

### **XI. Grundverkehrsbestimmungen:**

Der Vertragsverfasser hat alle Vertragsteile darauf aufmerksam gemacht, dass dieses Rechtsgeschäft der Anzeige an die Grundverkehrsbehörde nach dem Tiroler Grundverkehrsgesetz bedarf.

Die Käuferseite erklärt an Eides Statt, die österreichische Staatsbürgerschaft zu besitzen.

### **XII. Aufsandung:**

Die Vertragsteile willigen ein, dass aufgrund dieser Urkunde - auch nur über einseitiges Ersuchen eines der Vertragsteile- in **EZ** [...] **GB** [...] die Einverleibung des Eigentumsrechtes für [...].

[...] am [...]

B.R.ZI: [...]

Ich bestätige die Echtheit der Unterschriften der Frau [...], geboren an [...], Pensionistin, [...] und des Herrn [...], geboren am [...], Versicherungskaufmann, [...]

[...] am [...]



## 10. BIBLIOGRAFIA

- Austin John L. (1972): *How to do things with words*. Cambridge, Massachussets: Harvard University Press (William James Lectures delivered at Harvard University in 1955).
- Austin John L. (2012): *Come fare cose con le parole*. A cura di Carlo Penco e Marina Sbisà. Traduzione a cura di Carla Villata. Genova: Marietti.
- Avanzini Agostino, Iberati Luca, Lovato Arturo (2016): *Formulario degli atti notarili*. 25. ed. Torino: UTET GIURIDICA.
- Belvedere Andrea (2000): *Pragmatica e semantica nell'art. 12 Preleggi*. In: Veronesi Daniela (a cura di): *Linguistica giuridica italiana e tedesca. Rechtslinguistik des Deutschen und Italienischen*. Padova: Unipress, pp. 49-58.
- Benveniste Émile (1994): *La filosofia analitica e il linguaggio*. In: Uberto Scarpelli, Paolo Di Lucia, Mario Jori (a cura di): *Il linguaggio del diritto*. Milano: LED, pp. 187–195.
- Berruto Gaetano (2011): *Variazione diafasica*. In: Vocabolario ed Enciclopedia Treccani online. Disponibile online all'indirizzo:  
[http://www.treccani.it/enciclopedia/variazione-diafasica\\_%28Enciclopedia-dell%27Italiano%29/](http://www.treccani.it/enciclopedia/variazione-diafasica_%28Enciclopedia-dell%27Italiano%29/), (20/03/2019).
- Biagioli Carlo (2000): *Strutturazione funzionale delle leggi per la progettazione di strumenti informatici a sostegno del drafting legislativo*. In: Veronesi Daniela (a cura di): *Linguistica giuridica italiana e tedesca. Rechtslinguistik des Deutschen und Italienischen*. Padova: Unipress, pp. 135–146.
- Biel Lucja, Engberg Jan (a cura di) (2013): *Research models and methods in legal translation*. LINGUISTICA ANTVERPIENSIA NEW SERIES - THEMES IN TRANSLATION STUDIES 12/2013.
- Birkelund Merete (2001) : *La cohérence discursive dans les contrats synallagmatiques rédigés en français - une interprétation de la structure temporelle des textes contractuels*. In: Mayer Felix (a cura di): *Language for Special Purposes: Perspectives for the New Millennium*. Tübingen: Gunter Narr Verlag (voll. 1 e 2), pp. 651–658.
- Brambilla Marina Marzia (2013): *Überlegungen zu den Patentschriften als Fachtextsorte in Deutschland und in Österreich*. In: Brambilla Marina Marzia, Gerdes Joachim, Messina Chiara (a cura di): *Diatopische Variation in der deutschen Rechtssprache*. Berlin: Frank & Timme (Forum für Fachsprachenforschung, vol. 113), pp. 153–168.
- Brambilla Marina Marzia, Gerdes Joachim, Messina Chiara (a cura di) (2013): *Diatopische Variation in der deutschen Rechtssprache*. Berlin: Frank & Timme (Forum für Fachsprachenforschung, vol. 113).
- Brandt Margareta, Rosengren Inger (1992): *Zur Illokutionsstruktur von Texten*. In: Zeitschrift für Literaturwissenschaft und Linguistik (LiLi) (vol. 86), pp. 9–51.
- Brinker Klaus, Antos Gerd, Heinemann Wolfgang, Sager Sven F. (a cura di) (2000): *Text- und Gesprächslinguistik/Linguistics of Text and Conversation. Ein internationales Handbuch zeitgenössischer Forschung/An International Handbook of Contemporary Research*. Berlin, New York: W. de Gruyter (vol. 1).
- Brinker Klaus (2000) (a): *Textstrukturanalyse*. In: Brinker Klaus, Antos Gerd, Heinemann Wolfgang, Sager Sven F. (a cura di): *Text- und Gesprächslinguistik/Linguistics of Text and Conversation. Ein internationales Handbuch zeitgenössischer Forschung/An International Handbook of Contemporary Research*. Berlin, New York: W. de Gruyter (vol. 1), pp. 164–175.

- Brinker Klaus (2000 (b)): *Textfunktionale Analyse*. In: Brinker Klaus, Antos Gerd, Heinemann Wolfgang, Sager Sven F. (a cura di): *Text- und Gesprächslinguistik/Linguistics of Text and Conversation. Ein internationales Handbuch zeitgenössischer Forschung/An International Handbook of Contemporary Research*. Berlin, New York: W. de Gruyter (vol. 1), pp. 175–186.
- Brinker Klaus (2014): *Linguistische Textanalyse. Eine Einführung in Grundbegriffe und Methoden*. 8. ed. Berlin: Erich Schmidt (Grundlagen der Germanistik, vol. 29).
- Bukauskaitė Daria (2013): *Zur Äquivalenzproblematik der deutschen und litauischen Termini im Bereich des Vertragsrechts*. In: Kučiš Vlasta (a cura di): *Translation in Theorie und Praxis*. Frankfurt am Main: Peter Lang, pp. 187–198.
- Buonerba Francesco, Zappone Elena (Autori), Viggiani Raffaele (Direttore Collana) (a cura di) (2014) (1): *Le menzioni non urbanistiche negli atti notarili*. Milano: Giuffrè (Officina del diritto - Il notaio).
- Buonerba Francesco, Zappone Elena (Autori), Viggiani Raffaele (Direttore Collana) (a cura di) (2014) (2): *Le menzioni urbanistiche negli atti notarili*. Milano: Giuffrè (Officina del diritto - Il notaio).
- Busse Dietrich (2000): *Textsorten des Bereichs Rechtswesen und Justiz*. In: Brinker Klaus, Antos Gerd, Heinemann Wolfgang, Sager Sven F. (a cura di): *Text- und Gesprächslinguistik/Linguistics of Text and Conversation. Ein internationales Handbuch zeitgenössischer Forschung/An International Handbook of Contemporary Research*. Berlin, New York: W. de Gruyter (vol. 1), pp. 658–675.
- Carcattera Gaetano (1994): *Norme costitutive*. In: Uberto Scarpelli, Paolo Di Lucia, Mario Jori (a cura di): *Il linguaggio del diritto*. Milano: LED, pp. 219–230.
- Casu Giovanni (2006): *Studio n. 65-2006/C Conservazione delle scritture autenticate destinate a pubblicità immobiliare o commerciale. Approvato dalla Commissione Studi Civilistici il 24 febbraio 2006*. Consiglio Nazionale del Notariato. Disponibile online all'indirizzo: <http://www.notariato.it/sites/default/files/65.pdf>, (12/05/2017).
- Casu Giovanni (2013): *Formalità dell'atto notarile*. In: Gennaro Mariconda, Giovanni Casu, Vera Tagliaferri (a cura di): *Codice della legge notarile*. Torino: UTET GIURIDICA (I codici notarili commentati). Disponibile online all'indirizzo: <http://www.altalex.com/documents/news/2013/11/22/formalita-dell-atto-notarile>, (27/06/2018).
- Cavagnoli Stefania, Woelk Jens (2004): *Einführung in die italienische Rechtssprache. L'italiano giuridico: Lavorare sui testi*. 2. ed. München, Wien, Bern: Beck, Manz, Stämpfli.
- Cavagnoli-Woelk Stefania, Ioriatti Ferrari Elena (a cura di) (2009): *Tradurre il diritto. Nozioni di diritto e di linguistica giuridica*. Padova: CEDAM.
- Conte Amedeo G. (1994): *Performativo vs. normativo*. In: Uberto Scarpelli, Paolo Di Lucia, Mario Jori (a cura di): *Il linguaggio del diritto*. Milano: LED, pp. 247–263.
- Conte Maria-Elisabeth (a cura di) (1989): *La linguistica testuale*. Milano: Feltrinelli (Campi del sapere. I segni e la critica).
- Cortelazzo Michele (1988): *Italienisch: Fachsprachen/Lingue speciali*. In: Günter Holtus, Michael Metzeltin, Christian Schmitt (a cura di): *Lexikon der Romanistischen Linguistik (LRL)*. Berlin: De Gruyter (vol. 4: Italienisch, Korsisch, Sardisch), pp. 246–255.
- Cortelazzo Michele (2003): *La tacita codificazione della testualità delle sentenze*. In: Mariani Marini Alarico (a cura di): *La lingua, la legge, la professione forense*. Milano: Giuffrè (Consiglio nazionale forense, Centro per la formazione e l'aggiornamento professionale degli avvocati), pp. 79–89.

- Crestani Valentina (2013): *Außer Geltung setzen, Verhandlungen führen: Funktionsverbgefüge im deutschen und österreichischen Strafrechtsgesetzbuch*. In: Brambilla Marina Marzia, Gerdes Joachim, Messina Chiara (a cura di): *Diatopische Variation in der deutschen Rechtssprache*. Berlin: Frank & Timme (Forum für Fachsprachenforschung, vol. 113), pp. 169–197.
- Daskalopulu Aspasia, Sergot Marek (1995): *A Constraint-Driven System for Contract Assembly. Proceedings of the 5th international conference on Artificial intelligence and law. University of Maryland, College Park, 21-24/05/1995*, pp. 62-70.
- Engberg Jan (2001): *Kulturspezifische Ausprägung kulturübergreifender Texthandlungsmuster - deutsche und dänische Landgerichtsurteile im Vergleich*. In: Fix Ulla, Habschied Stephan, Klein Josef (a cura di): *Zur Kulturspezifik von Textsorten*. Tübingen: Stauffenburg (Textsorten, vol. 3), pp. 69–86.
- Felder Ekkehard (2017): *Pragmatik des Rechts: Rechtshandeln mit und in Sprache*. In: Ekkehard Felder, Friedemann Vogel (a cura di): *Handbuch Sprache im Recht*. Berlin, Boston: De Gruyter (Handbücher Sprachwissen, vol. 12), pp. 45–65.
- Filipponio Angiola (1994): *Enunciazioni performative e linguaggio giuridico*. In: Scarpelli Uberto, Di Lucia Paolo, Jori Mario (a cura di): *Il linguaggio del diritto*. Milano: LED, pp. 207-218.
- Fingerhut Michael (2009): *Vertrags- und Formularbuch*. 12. ed. Köln: Carl Heymanns Verlag.
- Flohr Eckhard, Schulte-Nölke Hans (2010): *Formularbuch Vertragsrecht. Verträge, Musterschriftsätze*. 3. ed. Münster: ZAP.
- Frank Susanne, Wachter Thomas (a cura di) (2004): *Handbuch Immobilienrecht in Europa. Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien*. 1. ed. Heidelberg: C.F. Müller (Recht in der Praxis).
- Fuoli Matteo, Hommerberg Charlotte (2015): *Optimising transparency, reliability and replicability: annotation principles and inter-coder agreement in the quantification of evaluative expressions*. In: *Corpora*, (vol. 10 n. 3), pp. 315–349. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.eupublishing.com/doi/10.3366/cor.2015.0080>, (31/01/2018).
- Garzone Giuliana (2008): *Gli enunciati performativi nel testo giuridico inglese: la prospettiva linguistica*. In: Giuliana Garzone, Francesca Santulli (a cura di): *Il linguaggio giuridico. Prospettive interdisciplinari*. Milano: Giuffrè, pp. 57–88.
- Garzone Giuliana, Santulli Francesca (a cura di) (2008): *Il linguaggio giuridico. Prospettive interdisciplinari*. Milano: Giuffrè.
- Genghini Lodovico (2009): *La forma degli atti notarili. Tecniche redazionali degli atti inter vivos, mortis causa e societari*. Padova: CEDAM (Manuali notarili, vol. 1).
- Grötsch Michael (2004): *Österreich*. In: Frank, Susanne, Wachter, Thomas (a cura di): *Handbuch Immobilienrecht in Europa. Zivil- und steuerrechtliche Aspekte des Erwerbs, der Veräußerung und der Vererbung von Immobilien*. 1. ed. Heidelberg: C.F. Müller (Recht in der Praxis), pp. 837–937.
- Heckschen Heribert, Herrler Sebastian, Starke Timm (a cura di) (2015): *Beck'sches Notar-Handbuch*. 6.ed. München: C.H. Beck.
- Heinemann Wolfgang, Viehweger Dieter (1991): *Textlinguistik. Eine Einführung*. Tübingen: Niemeyer (Reihe Germanistische Linguistik, 115).
- Hoffmann Lothar, Kalverkämper Hartwig, Wiegand Herbert Ernst (a cura di) (1998): *Fachsprachen/Languages for Special Purposes. Ein internationales Handbuch zur Fachsprachenforschung und*

- Terminologiewissenschaft/An International Handbook of Special-Languages and Terminology Research*. Berlin, New York: W. de Gruyter (Handbücher zur Sprach- und Kommunikationswissenschaft, vol. 2).
- Hoffmann Lothar (1998): *Verträge*. In: Lothar Hoffmann, Hartwig Kalverkämper, Herbert Ernst Wiegand (a cura di): *Fachsprachen/Languages for Special Purposes. Ein internationales Handbuch zur Fachsprachenforschung und Terminologiewissenschaft/An International Handbook of Special-Languages and Terminology Research*. Berlin, New York: W. de Gruyter (Handbücher zur Sprach- und Kommunikationswissenschaft, vol. 2), pp. 533–539.
- Hoffmann Ludger (2000): *Thema, Themenentfaltung, Makrostruktur*. In: Brinker Klaus, Antos Gerd, Heinemann Wolfgang, Sager Sven F. (a cura di): *Text- und Gesprächslinguistik/Linguistics of Text and Conversation. Ein internationales Handbuch zeitgenössischer Forschung/An International Handbook of Contemporary Research*. Berlin, New York: W. de Gruyter (vol. 1), pp. 344–365.
- Hoffmann-Becking Michael, Rawert Peter (a cura di) (2013): *Beck'sches Formularbuch bürgerliches, Handels- und Wirtschaftsrecht*. München: C.H. Beck.
- Höhmman Doris Anita (2001): *Zur Vielfalt und Konventionalität fachsprachlicher Lexik im Deutschen und Italienischen*. In: Mayer Felix (a cura di): *Language for Special Purposes: Perspectives for the New Millennium*. Tübingen: Gunter Narr Verlag (voll. 1 e 2), pp. 255–262.
- Höhmman Doris Anita (2005): *Die Bedeutung der fachlexikalischen Variation für die Textualität. Eine rechtslinguistische Studie*. In: *MediAzioni. Rivista online di studi interdisciplinari su lingue e culture*. Disponibile online all'indirizzo: [http://www.mediazioni.sitlec.unibo.it/images/stories/PDF\\_folder/document-pdf/2005/workinprogress2005/2%20hhmann.pdf](http://www.mediazioni.sitlec.unibo.it/images/stories/PDF_folder/document-pdf/2005/workinprogress2005/2%20hhmann.pdf), (21/11/2018).
- Höhmman Doris Anita (2008): *Synonyme und polyseme Sprachmittel als Ausdrucksressource in der Fachkommunikation*. In: Antonie Hornung, Robustelli Cecilia (a cura di): *Vivere l'intercultura - gelebte Interkulturalität. Studi in onore di Hans Drumbl*. Tübingen: Stauffenburg, pp. 85–93.
- Hundt Markus (2000): *Textsorten des Bereichs Wirtschaft und Handel*. In: Brinker Klaus, Antos Gerd, Heinemann Wolfgang, Sager Sven F. (a cura di): *Text- und Gesprächslinguistik/Linguistics of Text and Conversation. Ein internationales Handbuch zeitgenössischer Forschung/An International Handbook of Contemporary Research*. Berlin, New York: W. de Gruyter (vol. 1), 642-658.
- I.C.E. Istituto nazionale per il Commercio Estero. Sezione per la promozione degli scambi dell'Ambasciata d'Italia a Vienna. Italienisches Institut für Außenhandel. Handelsförderungsbüro der Italienischen Botschaft in Wien (a cura di) (2011): *La compravendita immobiliare in Austria*. In collaborazione con: Dr. Claudio Arturo (Avvocato), Dr. Franco Macoratti (Commercialista). Vienna: I Quaderni di I.C.E.
- Jakobson Roman (1966): *Saggi di linguistica generale*. Milano: Feltrinelli.
- Kindler Peter (2000): *Immobilienwerb in Italien*. In: *MittBayNot*, pp. 265–279.
- Kindler Peter (2008): *Einführung in das italienische Recht. Verfassungsrecht, Privatrecht und internationales Privatrecht*. 2. ed. München: Beck (Schriftenreihe der Juristischen Schulung Ausländisches Recht, vol. 122).
- Knechtel Gerhard (2012): *Notarielle Urkunden. Formbuch mit systematischer Einführung*. 2. ed. Wien: Manz.
- Kocbek Alenka (2013): *Verträge als Kulturelle Übersetzen*. In: Kučič Vlasta (a cura di): *Translation in Theorie und Praxis*. Frankfurt am Main: Peter Lang, pp. 199–213.
- Krefeld Thomas (1985): *Das französische Gerichtsurteil in linguistischer Sicht: zwischen Fach- und Standessprache*. Frankfurt am Main: Peter Lang (Studia romanica et linguistica, vol. 17).

- Krefeld Thomas (1989): *Form-Formel-Formular: linguistische Bemerkungen zur Funktion der Formalisierung in französischen Rechtstexten*. In: Dahmen, Wolfgang, Günter Holtus, Johannes Kramer, Michael Metzeltin (a cura di): *Technische Sprache und Technolekte in der Romania. Romanistisches Kolloquium II*. Tübingen: Narr (Tübinger Beiträge zur Linguistik, vol. 326), pp. 65–88.
- Kurzton Dennis (1986): *It is hereby performed. Explorations in legal speech acts*. Amsterdam, Philadelphia: John Benjamins Publishing Company (Pragmatics & beyond, vol. VII: 6).
- La Porta Ubaldo (2006): *Il linguaggio nell'attività notarile*. In: Enrico Marmocchi (a cura di): *L'atto pubblico fra tecniche di redazione e forme di comunicazione. Atti del convegno di studi, Tropea, 10 e 11 giugno 2005, Comitato regionale notarile della Calabria*. Milano: Giuffrè (Quaderni della Rivista del notariato, vol. 12), pp. 69–82.
- Lattenmayer Walter, Behm Arno, Reichl-Bischoff Barbara (2011): *Musterverträge Wohnungseigentum. Mit WEG und BTVG im Anhang; Begründung, Erwerb & Änderung; Erhaltung, Benützung, Regelung & Verwaltung; Mieteigentum & Eigentümergemeinschaft*; 5. ed. Wien: LexisNexis (Vertragsmuster).
- Limmer Peter, Hertel Christian, Frenz Norbert, Mayer Jörg (a cura di) (2012): *Würzburger Notarhandbuch*. 3. ed. Köln: Carl Heymanns Verlag.
- Longinotti Daniela (2009): *Problemi specifici della traduzione giuridica: Traduzione di sentenze dal tedesco e dall'inglese*. In: *Quaderni di Palazzo Serra*. Genova: Dipartimento di Scienze della Comunicazione linguistica e culturale dell'Università (DI. S. C. LI. C.) di Genova (vol. 17), pp. 256-300. Disponibile online all'indirizzo: <http://www.disclit.unige.it/pub/17/longinotti.pdf>, (20/01/2017).
- Lubello Sergio (2014): *Il linguaggio burocratico*. 1. ed. Roma: Carocci (Bussole, vol. 494).
- Mantovani Dario (2008): *Lingua e diritto. Prospettive di ricerca fra sociolinguistica e pragmatica*. In: Giuliana Garzone, Francesca Santulli (a cura di): *Il linguaggio giuridico. Prospettive interdisciplinari*. Milano: Giuffrè, pp. 17–56.
- Mariani Marini Alarico (a cura di) (2003): *La lingua, la legge, la professione forense*. Milano: Giuffrè (Consiglio nazionale forense, Centro per la formazione e l'aggiornamento professionale degli avvocati).
- Marmocchi Enrico (2006): *L'atto pubblico e il suo ordine*. In: Enrico Marmocchi (a cura di): *L'atto pubblico fra tecniche di redazione e forme di comunicazione. Atti del convegno di studi, Tropea, 10 e 11 giugno 2005, Comitato regionale notarile della Calabria*. Milano: Giuffrè (Quaderni della Rivista del notariato, vol. 12), pp. 19–36.
- Marmocchi Enrico (a cura di) (2006): *L'atto pubblico fra tecniche di redazione e forme di comunicazione. Atti del convegno di studi, Tropea, 10 e 11 giugno 2005, Comitato regionale notarile della Calabria*. Milano: Giuffrè (Quaderni della Rivista del notariato, vol. 12).
- Messina Chiara (2013): *Höchstrichterliche Urteile: Varietätenspezifische Textbausteine (At-CH-D)*. In: Marina Marzia Brambilla, Joachim Gerdes, Chiara Messina (a cura di): *Diatopische Variation in der deutschen Rechtssprache*. Berlin: Frank & Timme (Forum für Fachsprachenforschung, vol. 113), pp. 53–92.
- Moraldo Sandro M. (a cura di) (2012): *Sprachenpolitik und Rechtssprache. Methodische Ansätze und Einzelanalysen*. Frankfurt am Main: Peter Lang (Deutsche Sprachwissenschaft international, vol. 15).
- Mortara Garavelli Bice (2001): *Le parole e la giustizia. Divagazioni grammaticali e retoriche su testi giuridici italiani*. Torino: G. Einaudi.
- Moser Julia (2016): *Verträge des Sachenrechts. Schwerpunkt Immobilien*. Wien: Linde (Reihe Vertragsrecht und Vertragsgestaltung).

- Motsch Wolfgang (1987): *Zur Illokutionsstruktur von Feststellungstexten*. In: Zeitschrift für Phonetik, Sprachwissenschaft und Kommunikationsforschung (vol. 40), pp. 45-67.
- Motsch Wolfgang (2000): *Handlungsstrukturen von Texten*. In: Brinker Klaus, Antos Gerd, Heinemann Wolfgang, Sager Sven F. (a cura di): *Text- und Gesprächslinguistik/Linguistics of Text and Conversation. Ein internationales Handbuch zeitgenössischer Forschung/An International Handbook of Contemporary Research*. Berlin, New York: W. de Gruyter (vol. 1), pp. 414–422.
- Muhr Rudolf (2012): *Zur Bürgerfreundlichkeit und Verständlichkeit alltagsnaher österreichischer Rechtstexte*. In: Sandro M. Moraldo (a cura di): *Sprachenpolitik und Rechtssprache. Methodische Ansätze und Einzelanalysen*. Frankfurt am Main: Peter Lang (Deutsche Sprachwissenschaft international, vol. 15), pp. 117–140.
- Nardi Antonella (2015): *Premessa terminologica alla traduzione dei concetti della Pragmatica Funzionale e proposta di traduzione*. In: Antonella Nardi, Antonie Hornung (a cura di): *Scrivere il tedesco. Varietà culturali, linguistiche, metodologiche nella scrittura accademica*. Ariccia: Aracne (La lingua tedesca in letteratura, traduzione e interpretazione Teorie e metodologie a confronto, vol. 2), pp. 17–89.
- Nord Christiane (1991): *Textanalyse und Übersetzen*. 2. ed. Heidelberg: Groos.
- Nord Christiane (1997): *A Functional Typology of Translations*. In: Anna Trosborg (a cura di): *Text typology and translation*. Amsterdam, Philadelphia: John Benjamins Publishing Company (Benjamins translation library, vol. 26), pp. 43–66.
- Ockl David (2005): *Prassi e costi dei trasferimenti immobiliari in Germania*. Consiglio Nazionale del Notariato (Studio 05.09.10.45/UE; Approvato dalla Commissione Affari Europei e Internazionali il 10 settembre 2005). Disponibile online all'indirizzo: <http://www.notariato.it/sites/default/files/45.pdf>, (27/03/2018).
- Olivercrona Karl (1994): *Linguaggio giuridico e realtà*. In: Uberto Scarpelli, Paolo Di Lucia, Mario Jori (a cura di): *Il linguaggio del diritto*. Milano: LED, pp. 147–186.
- Ondelli Stefano (2007): *La lingua del diritto. Proposta di classificazione di una varietà dell'italiano*. Roma: Aracne.
- Ondelli Stefano (2012): *La sentenza penale tra azione e narrazione. Un'analisi pragmlinguistica*. 1. ed. Padova: CLEUP (Romanistica patavina, vol. 3).
- Ondelli Stefano (2013): *Introduzione. Per una linguistica dei testi*. In: Stefano Ondelli (a cura di): *Realizzazioni testuali ibride in contesto europeo. Lingue dell'UE e lingue nazionali a confronto*. Trieste: EUT Edizioni Università di Trieste, pp. 9–25.
- Petrelli Gaetano (2001): *Formulario notarile commentato*. 2. ed. Milano: Giuffrè (voll. 1 e 2).
- Rega Lorenza (2000): *Aspetti e problemi della traduzione delle formule di rito nell'ambito giuridico italo-tedesco*. In: Veronesi Daniela (a cura di): *Linguistica giuridica italiana e tedesca. Rechtslinguistik des Deutschen und Italienischen*. Padova: Unipress, pp. 449–457.
- Rega Lorenza (2001): *Osservazioni su problemi traduttivi del contratto internazionale con particolare riferimento alla Germania e all'Italia*. In: Mayer Felix (a cura di): *Language for Special Purposes: Perspectives for the New Millennium*. Tübingen: Gunter Narr Verlag (voll. 1 e 2), pp. 753–758.
- Rocco Goranka (2013): *Textsorten der Unternehmenskommunikation aus kontrastiv-textologischer Perspektive. Eine Untersuchung der Aktionärsbriefe und Einstiegseiten der deutschen und italienischen Banken*. Frankfurt am Main: Peter Lang (Kontrastive Linguistik/Linguistica contrastiva).
- Rohlfing Bernd (2005): *Wirtschaftsrecht 1. Bürgerliches Recht und Handelsrecht Eine praxisorientierte Einführung*. Wiesbaden: Gabler Verlag.

- Rosengren Inger (a cura di) (1983): *Sprache und Pragmatik. Lunder Symposium 1982*. Stockholm (Lunder germanistische Forschungen).
- Rovere Giovanni (2005): *Capitoli di linguistica giuridica. Ricerche su corpora elettronici*. Alessandria: Edizioni dell'Orso.
- Rüthers Bernd (2008): *Rechtstheorie. Begriff, Geltung und Anwendung des Rechts*. 4. ed. München: Beck (Grundrisse des Rechts).
- Sandrini Peter (a cura di) (1999): *Übersetzen von Rechtstexten. Fachkommunikation im Spannungsfeld zwischen Rechtsordnung und Sprache*. Tübingen: G. Narr.
- Sarčević Susan (1997): *New approach to legal translation*. The Hague: Kluwer Law International.
- Šarčević Susan (a cura di) (2009): *Legal language in action. Translation, terminology, drafting and procedural issues*. Zagreb: Nakladni zavod Globus (Language and Law).
- Sbisà Marina (a cura di) (1983): *Gli Atti linguistici. Aspetti e problemi di filosofia del linguaggio*. Milano: Feltrinelli (Campi del sapere).
- Scarpa Federica (1997): *Un esempio di traduzione giuridica dall'inglese in italiano: il contratto di compravendita immobiliare*. In: Leo Schena (a cura di): *La lingua del diritto. Difficoltà traduttive. Applicazioni didattiche. Atti del primo convegno internazionale. Centro linguistico dell'università Bocconi di Milano, 5-6 ottobre 1995*. Roma: CISU.
- Scarpelli Uberto, Di Lucia Paolo, Jori Mario (a cura di) (1994): *Il linguaggio del diritto*. Milano: LED.
- Schena Leo (a cura di) (1997): *La lingua del diritto. Difficoltà traduttive. Applicazioni didattiche. Atti del primo convegno internazionale. Centro linguistico dell'università Bocconi di Milano, 5-6 ottobre 1995*. Roma: CISU.
- Schena Leo, Snel Trampus Rita D. (a cura di) (2000): *Traduttori e giuristi a confronto. Interpretazione traducente e comparazione del discorso giuridico*. Bologna: CLUEB (Biblioteca della Scuola superiore di lingue moderne per interpreti e traduttori).
- Scherer Carmen (2014): *Korpuslinguistik*. Heidelberg: Universitätsverlag Winter.
- Schreiber Michael (2000): *Terminologische Variation in romanischen und deutschen Fachtexten*. In: LINGUISTICA ANTVERPIENSIA NEW SERIES- THEMES IN TRANSLATION STUDIES 34/2000, pp. 159–173.
- Schreiber Michael (2002): *Austriazismen in der EU: (k)ein Übersetzungsproblem?* In: *Lebende Sprachen*. München: Langenscheidt (vol. 47), pp. 150 - 153.
- Schreiber Michael (2004): *Sprechakte in Bedienungsanleitungen aus sprachvergleichender Sicht*. in: *Lebende Sprachen*. München: Langenscheidt (vol. 49), pp. 52–55.
- Schreiber Michael (2007): *Indirekte Sprechakte im Französischen, Italienischen und Deutschen: Textsortenspezifik und Übersetzung*. In: Alberto Gil (a cura di): *Multiperspektivische Fragestellungen der Translation in der Romania. Hommage an Wolfram Wilss zu seinem 80. Geburtstag*. Frankfurt am Main: Peter Lang (Saarbrücker Beiträge zur Sprach- und Translationswissenschaft, vol. 14), pp. 171–188.
- Schreiber Nadine (2016): *Die sprachliche Realisierung des Auftragscharakters in EU-Richtlinien. Modalität und Sprechakte*. In: *Zeitschrift für Europäische Rechtslinguistik (ZERL)*. Disponibile online all'indirizzo: <http://www.zerl.uni-koeln.de/nadine-schreiber/2016/auftragscharakter-eu-richtlinien/>, (19/01/2016).
- Searle John R. (1983): *Per una tassonomia degli atti illocutori*. In: Marina Sbisà (a cura di): *Gli Atti linguistici. Aspetti e problemi di filosofia del linguaggio*. Milano: Feltrinelli (Campi del sapere), pp. 168–198.

- Searle John R. (2009): *Atti linguistici. Saggio di filosofia del linguaggio*. Traduzione a cura di Giorgio Raimondo Cardona. Torino: Bollati Boringhieri (Universale Bollati Boringhieri, vol. 575).
- Sergo Laura, Wienen Ursula, Atayan Vahram (a cura di): *Fachsprache(n) in der Romania. Entwicklung, Verwendung, Übersetzung*. Berlin: Frank & Timme (Forum für Fachsprachen-Forschung, vol. 111).
- Sicchiero Gianluca (2006): *Le clausole contrattuali*. In: Enrico Marmocchi (a cura di): *L'atto pubblico fra tecniche di redazione e forme di comunicazione. Atti del convegno di studi, Tropea, 10 e 11 giugno 2005, Comitato regionale notarile della Calabria*. Milano: Giuffrè (Quaderni della Rivista del notariato, vol. 12), pp. 37–52.
- Snell-Hornby Mary, Pöhhacker Franz, Kaindl Klaus (a cura di) (1994): *Translation studies. An interdisciplinary*. Amsterdam, Philadelphia: John Benjamins Publishing Company (Benjamins translation library, vol. 2).
- Soffritti Marcello (2000): *Categorie pragmatistiche, precisione e polisemia in codici tedeschi e italiani: i verbi modali*. In: Leo Schena, Snel Trampus, Rita D (a cura di): *Traduttori e giuristi a confronto. Interpretazione traduce e comparazione del discorso giuridico*. Bologna: CLUEB (Biblioteca della Scuola superiore di lingue moderne per interpreti e traduttori), pp. 37–53.
- Stengel-Hauptvogel Ina (1997): *Juristisches Übersetzen Spanisch-Deutsch. Immobilienkaufverträge*. Tübingen: G. Narr. (Forum für Fachsprachen-Forschung, vol. 41).
- Trosborg Anna (1994): *'Acts' in contracts: Some guidelines for translation*. In: Snell-Hornby Mary, Pöhhacker Franz, Kaindl Klaus (a cura di): *Translation studies. An interdisciplinary*. Amsterdam, Philadelphia: John Benjamins Publishing Company (Benjamins translation library, vol. 2), pp. 309–318.
- Trosborg Anna (1995): *Statutes and contracts: An analysis of legal speech acts in the English language of the law*. In: *Journal of Pragmatics* (vol. 23, n. 1), pp. 31–52.
- Van Dijk Teun A. (1977): *Text and context. Explorations in the semantics and pragmatics of discourse*. London, New York: Longman (vol. 21).
- Veronesi Daniela (a cura di) (2000): *Linguistica giuridica italiana e tedesca. Rechtslinguistik des Deutschen und Italienischen*. Padova: Unipress.
- Wagnerová Marina, Sander Gerald G. (a cura di) (2013): *Die Rechtssprache in der internationalen Diskussion*. Hamburg: Dr. Kovač (Schriften zu Mittel- und Osteuropa in der Europäischen Integration, vol. 13).
- Werlich Egon (1979): *Typologie der Texte. Entwurf eines textlinguistischen Modells zur Grundlegung einer Textgrammatik*. 2. ed. Heidelberg: Quelle & Meyer (UTB : Uni-Taschenbücher, vol. 450).
- Wiesmann Eva (2004): *Rechtsübersetzung und Hilfsmittel zur Translation. Wissenschaftliche Grundlagen und computergestützte Umsetzung eines lexikographischen Konzepts*. Tübingen: Narr. (Forum für Fachsprachenforschung, vol. 65)
- Wiesmann Eva (2009) (a): *Der Sprachgebrauch des italienischen Notars in diachronischer Perspektive: Norm, Konvention und Variation*. In: Maldussi Danio, Wiesmann Eva (a cura di): *Traduzione settoriale 2009. Numero speciale di InTRAlinea (Special Issue: Specialised Translation II)*. Disponibile online all'indirizzo: [http://www.intralinea.org/specials/article/Der\\_Sprachgebrauch\\_des\\_italienischen\\_Notars\\_in\\_diachronischer\\_Perspektive](http://www.intralinea.org/specials/article/Der_Sprachgebrauch_des_italienischen_Notars_in_diachronischer_Perspektive), (21/03/2019).
- Wiesmann Eva (2009) (b): *Der Sprachgebrauch des Notars. Analyse und Übersetzung phraseologischer Wortverbindungen aus italienischen notariellen Urkunden*. In: Susan Šarčević (a cura di): *Legal language in action. Translation, terminology, drafting and procedural issues*. Zagreb: Nakladni zavod Globus (Language and Law), pp. 103–127.



- Wiesmann Eva (2012): *Die Sprache des deutschen Notars gestern und heute. Dimensionen der Verständlichkeit*. In: Sandro M. Moraldo (a cura di): *Sprachenpolitik und Rechtssprache. Methodische Ansätze und Einzelanalysen*. Frankfurt am Main: Peter Lang (Deutsche Sprachwissenschaft international, vol. 15), pp. 153–190.
- Wiesmann Eva (2013) (a): *Ältere sprachliche Mittel und Veränderungen im lexikalischen Bereich: eine Untersuchung zum Konservativismus in deutschen notariellen Urkunden*. In: Wagnerová Marina, Sander Gerald G. (a cura di): *Die Rechtssprache in der internationalen Diskussion*. Hamburg: Dr. Kovač (Schriften zu Mittel- und Osteuropa in der Europäischen Integration, vol. 13), pp. 267–281.
- Wiesmann Eva (2013) (b): *Der notarielle Sprachgebrauch und seine Beeinflussung durch Normen: ein Vergleich zwischen Italien und Deutschland*. In: Sergio Laura, Wien Ursula, Atayan Vahram (a cura di): *Fachsprache(n) in der Romania. Entwicklung, Verwendung, Übersetzung*. Berlin: Frank & Timme (Forum für Fachsprachen-Forschung, vol. 111), pp. 421–441.
- Wiesmann Eva (2013) (c): *Die notarielle Urkunde im italienisch-deutschen Vergleich: Überlegungen zur Übersetzung von Immobilienkaufverträgen*. In: Biel, Łucja, Engberg, Jan (a cura di): *Research models and methods in legal translation*. LINGUISTICA ANTVERPIENSIA NEW SERIES - THEMES IN TRANSLATION STUDIES 12/2013, pp. 54–70. Disponibile online all'indirizzo: <https://lans-tts.uantwerpen.be/index.php/LANS-TTS/issue/view/5>, (21/03/2019).
- Wiesmann Eva (2018): *Der notarielle Immobilienkaufvertrag in Italien und Deutschland. Eine kontrastive diachronische Untersuchung zur Bedeutung von Norm und Konvention sowie zur Entwicklung der Textsorte*. Berlin: Frank & Timme (Forum für Fachsprachen-Forschung, vol. 148).
- Witczak-Plisiecka Iwona (2013): *Speech acts in legal contexts*. In: Marina Sbisà, Ken Turner (a cura di): *Pragmatics of Speech Actions*. Berlin, Boston: de Gruyter (vol. 2), pp. 613–658.
- Zuanelli Elisabetta (2000): *Macro-struttura pragmatica e modelli di interazione nel testo normativo*. In: Veronesi Daniela (a cura di): *Linguistica giuridica italiana e tedesca. Rechtslinguistik des Deutschen und Italienischen*. Padova: Unipress, pp. 85–99.

## 10.1 SITI ISTITUZIONALI E PRIVATI, BANCHE DATI

- Agenzia delle Entrate: *Come leggere la visura*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Schede/FabbricatiTerreni/Visura+catastale/Come+leggere+la+visura/?page=home>, (12/07/2018).
- Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort: *Grundbuch*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/60/Seite.600000.html>, (12/07/2018).
- Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort: *Grundbuchseinsicht*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.help.gv.at/Portal.Node/hlpd/public/content/60/Seite.600300.html>, (15/01/2019).
- Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort - Unternehmensservice Portal: *Grundbuch*. Disponibile online all'indirizzo: [https://www.usp.gv.at/Portal.Node/usp/public/content/laufender\\_betrieb/grundbuch/Seite.850000.html](https://www.usp.gv.at/Portal.Node/usp/public/content/laufender_betrieb/grundbuch/Seite.850000.html), (12/07/2018).
- Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort: *Rechtsinformationssystem des Bundes (RIS)*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.ris.bka.gv.at/default.aspx>, (19/03/2019).

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz, Bundesamt für Justiz: *Gesetze im Internet*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.gesetze-im-internet.de/index.html>, (19/03/2019).

catasto.it: *Servizi di catasto Trento e Bolzano. Accedi al servizio: Visure fabbricati: Vedi un esempio*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.catasto.it/data/download/tavolare-visura-fabbricati.pdf>, (13/07/2018).

catastoinrete.it: *catastoinrete.it. Servizi catastali a portata di mouse*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.catastoinrete.it/>, (12/07/2018).

Consiglio Nazionale del Notariato - Commissione Protocolli (2007): *Regola n. 3. Doveri del notaio in relazione all'autenticazione delle scritture private*. All. 1) al verbale CNN 27 luglio 2007 n. 13. Disponibile online all'indirizzo: [http://www.notaio.org/files/regola\\_n3\\_autenticazione\\_scritture\\_private.pdf](http://www.notaio.org/files/regola_n3_autenticazione_scritture_private.pdf), (07/01/2019).

Dr. Klein/Grundbuch.de: *Informationsplattform grundbuch.de*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.grundbuch.de/>, (12/07/2018).

Österreichische Notariatskammer: *Richtlinien der Österreichischen Notariatskammer vom 4.6.2007 für das Geschäfts- und Beurkundungsregister idF 20.4.2017. Register-Richtlinien, RegRL 2007*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.notar.at/de/aktuelles/oeffentliche-bekannt/delegiertentagsbeschluesse-vom-20042017-kundgemacht-am-0106/>, (20/06/2018).

Unione Europea: *EUR-Lex: L'accesso al diritto dell'Unione Europea*. Disponibile online all'indirizzo: <https://eur-lex.europa.eu/>, (15/03/2019).

Unione Europea: *IATE. European Union terminology*. Disponibile online all'indirizzo: <https://iate.europa.eu/home>, (15/03/2019).

Farnesina. Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale: *Attività di autenticazione*. Disponibile online all'indirizzo: [http://www.esteri.it/mae/it/italiani\\_nel\\_mondo/serviziconsolari/attinotarili/autenticazione.html](http://www.esteri.it/mae/it/italiani_nel_mondo/serviziconsolari/attinotarili/autenticazione.html), (13/05/2017).

HATHI TRUST Digital Library: *Codice civile universale austriaco. Edizione ufficiale (1815)*. Venezia: Tipografi Pinelli ed Andreola. Disponibile online all'indirizzo: <https://babel.hathitrust.org/cgi/pt?id=hvd.hxjhvf;view=1up;seq=5>, (17/08/2018).

Justizportal des Bundes und der Länder: *Allgemeine Hinweise zur Internet-Grundbucheinsicht*. Disponibile online all'indirizzo: <http://www.grundbuch-portal.de/allg-infos.htm>, (12/07/2018).

Katasteramt.org: *Informazioni sul Katasteramt (nota dell'autrice)*. Disponibile online all'indirizzo: <http://katasteramt.org/>, (12/07/2018).

lexscripta: *Nota all'art. 1 dell'allegato della Legge Tavolare relativo al nuovo testo della legge generale sui libri fondiari*. Disponibile online all'indirizzo: <https://lexscripta.it/codici/legge-tavolare/articolo-1>, (11/07/2018).

Normattiva: *Il portale della legge vigente*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.normattiva.it/>, (19/03/2019).

Provincia autonoma di Bolzano-Alto Adige- *Libro fondiario e Catasto*. Disponibile online all'indirizzo: <http://www.provincia.bz.it/costruire-abitare/catasto-librofondiario/>, (19/03/2019).

Rappresentanza comune del Land Tirolo, della Provincia Autonoma di Bolzano e della Provincia Autonoma di Trento, Europaregion Tirol Südtirol Trentino / Euregio Tirolo Alto Adige Trentino: *Chi siamo*. Disponibile online all'indirizzo: <http://www.alpeuregio.org/index.php/it/chi-siamo>, (14/01/2019).

Servizio Libro Fondiario, Provincia autonoma di Trento: *Il sistema Tavolare o del Libro fondiario. Cenni storici, strutturazione dei dati, accesso ai dati*. Disponibile online all'indirizzo: [http://www.librofondiario.provincia.tn.it/cosa\\_sistema\\_tavolare/pagina2.html](http://www.librofondiario.provincia.tn.it/cosa_sistema_tavolare/pagina2.html), (11/07/2018).

Studio Notarile Genghini & Associati: *Il notaio e gli atti immobiliari*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.genghinieassociati.it/atti-immobili/compravendita/il-notaio-e-gli-atti-immobiliari/>, (18/09/2017).

## 10.2 DIZIONARI ED ENCICLOPEDIA

Brocardi.it: *Dizionario giuridico*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.brocardi.it/dizionario/>, (12/07/2018).

Bullo Francesca, Ciola Bruno, Coluccia Stefania, Maganzi Gioeni D'Angiò Francesca, Mayer Felix, Treiber Astrid, Voltmer Leonhard (a cura di) (2003): *Terminologisches Wörterbuch zum Vertragsrecht. Italienisch-Deutsch*. München, Bozen, Wien, Bern: Beck, Athesia, Linde, Stämpfli.

Conte Giuseppe, Boss Hans, Linhart Karin, Morosini Federica, Eleonora Finazzi Agrò (a cura di) (2018): *Wörterbuch Recht und Wirtschaft; Dizionario giuridico ed economico*. 7. ed. München: C.H. Beck.

Creifelds Carl (a cura di) (2017): *Rechtswörterbuch*. 22. ed. München: C.H. Beck.

Digitales Wörterbuch der deutschen Sprache. DWDS. *Das Wortauskunftssystem zur deutschen Sprache in Geschichte und Gegenwart*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.dwds.de/>, (19/03/2019).

Duden: *Duden Online-Wörterbuch*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.duden.de/>, (19/03/2019).

Favata Angelo (a cura di) (2010): *Dizionario dei termini giuridici. Una raccolta di vocaboli, istituti, termini, espressioni e definizioni giuridiche*. 29. ed. Piacenza: La Tribuna (Tribuna dizionari).

Gabler: *Gabler Wirtschaftslexikon. Das Wissen der Experten*. Disponibile online all'indirizzo: <https://wirtschaftslexikon.gabler.de/>, (15/03/2019).

lexexakt.de: *Rechtslexikon*. Disponibile online all'indirizzo: <http://www.lexexakt.de/>, (12/07/2018).

Rechtslexikon.net: *Rechtslexikon*. Disponibile online all'indirizzo: <http://www.rechtslexikon.net/i/index-a.htm>, (12/07/2018).

Sabatini Coletti: *il Sabatini Coletti. Dizionario della Lingua Italiana*. Disponibile online all'indirizzo: [https://dizionari.corriere.it/dizionario\\_italiano/](https://dizionari.corriere.it/dizionario_italiano/), (19/03/2019).

Sandrini Peter (a cura di) (2001): *TermLeg 1.0. Vertragsrecht Österreich; ein terminologischer Vergleich Italienisch-Deutsch*. Innsbruck: Studia-Verlag.

Simone: *Edizioni giuridiche Simone. Dizionari online*. Disponibile online all'indirizzo: <https://www.simone.it/newdiz/>, (15/03/2019).

Treccani - La cultura italiana: *Vocabolario ed Enciclopedia Treccani online*. Disponibile online all'indirizzo: <http://www.treccani.it/>, (19/03/2019).