

Scuola di Notariato *Rolandino Passageri*
Caso di diritto civile
Il venditore impaziente

A cura di ALESSANDRO TORRONI, EMANUELE RANUZZI DE BIANCHI E MARTINA OLIVETTI

Il signor Franco, proprietario di un appartamento al piano terzo del fabbricato condominiale posto in Cervia, via Pineta n. 2, con vista mare, con annesso posto auto scoperto al piano terra, avendo urgenza di vendere l'unità immobiliare, si è accordato con il signor Mario per la vendita della stessa per il prezzo di euro 300.000.

Il signor Mario, noto imprenditore, è vedovo ed ha un'unica figlia Loretta con la quale non ha un buon rapporto a causa del disordine negli affari di Loretta; per questo motivo Mario avrebbe desiderato intestare l'immobile alla nipote minorenni Michela ma il venditore non era disponibile ad attendere i tempi di un'autorizzazione giudiziale. Mario ha quindi provveduto all'integrale pagamento del prezzo ma l'immobile è stato acquistato formalmente dal genero di Mario, signor Luca, avvocato civilista e padre di Michela. Nell'atto notarile, stipulato in 30 maggio 2006 dinanzi al notaio Romolo Romani di Roma, sono intervenuti il venditore Franco, l'acquirente Luca, il signor Mario e la signora Loretta, coniugata con Luca in regime di comunione legale dei beni, la quale ha confermato che il prezzo era stato pagato dal padre Mario al venditore. In atto le parti hanno dichiarato espressamente che il prezzo è stato pagato integralmente dal signor Mario, con analitica indicazione degli assegni circolari emessi dal conto corrente del signor Mario.

Con una scrittura privata *a latere*, avente data certa, sottoscritta da Luca e Mario, Luca ha riconosciuto che l'intestazione dell'immobile a suo nome era temporanea e strumentale per cui si è obbligato, nei confronti di Mario, a non vendere l'immobile, a non costituire diritti reali di godimento o di garanzia né diritti personali sullo stesso, ed a trasferire l'immobile alla figlia Michela, a semplice richiesta di Mario, senza aver diritto ad alcun corrispettivo.

Nell'anno 2013 i rapporti tra Luca e la moglie Loretta si sono incrinati al punto che i due coniugi hanno presentato richiesta di separazione legale, omologata dal Tribunale di Forlì, luogo di residenza della famiglia, in data 10 marzo 2014. Negli accordi di separazione Luca si è obbligato a trasferire l'immobile alla figlia Michela, ormai maggiorenne e coniugata in regime di comunione legale dei beni.

Dopo avere trattato degli istituti giuridici coinvolti nel caso proposto, assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, redigere l'atto che soddisfi la volontà delle parti.

Istituti giuridici coinvolti: intestazione fiduciaria con mandato a ritrasferire l'immobile al fiduciante o ad un terzo; pagamento del prezzo con adempimento del terzo; comunione legale dei beni: acquisti strumentali e non definitivi, acquisti derivanti da liberalità indirette; trasferimento immobiliare con causa esterna; esenzioni tributarie per i trasferimenti in esecuzione di accordi di separazione legale.

Riferimenti giurisprudenziali: Sul contratto fiduciario, Cass. 29 maggio 1993, n. 6024; sull'esclusione dalla comunione dei beni dell'acquisto effettuato con una liberalità indiretta, Cass. 12 dicembre 2000, n. 15778.