

L'ARTIGIANO PREVIDENTE

di Alessandro Torroni e Emanuele Ranuzzi

I coniugi Mario e Maria hanno due figli maggiorenni Marco e Francesca.

Mario era titolare di un'avviata attività di commercio e riparazione di auto nella zona artigianale di Forlì, attualmente gestita dal figlio Marco, ed è proprietario dell'opificio, nel quale è corrente l'indicata attività, in via dell'Artigiano n. 10, con una corte esclusiva di 8.000 mq., composto da un laboratorio artigianale con spogliatoi ed uffici e da un appartamento al piano primo.

Mario e Maria vivono nell'appartamento compreso nell'opificio.

Con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma del 2002, i coniugi Mario e Maria hanno conferito l'opificio in fondo patrimoniale ed hanno derogato alla necessità dell'autorizzazione giudiziale in caso di alienazione ex art. 169 c.c.

I coniugi Mario e Maria si recano dal notaio Romolo Romani e gli riferiscono quanto segue.

Mario vorrebbe donare il laboratorio al figlio Mario e l'appartamento alla figlia Francesca però chiede consiglio al notaio se l'operazione, così congegnata, sia corretta perché il suo geometra ha verificato che nella licenza edilizia l'appartamento era qualificato come appartamento del custode. In alternativa, ove l'operazione prospetta non sia conforme a legge, Mario intende donare l'intero opificio al figlio Marco con l'onere di corrispondere alla figlia Francesca la somma di euro 300.000 in rate annuali da euro 30.000 in dieci anni.

Mario desidera continuare ad abitare con la moglie nello stesso appartamento in forza di un diritto reale di godimento.

Mario fa presente al notaio che la figlia Francesca vive con il marito in una villetta, senza garage o posto auto, che dista duecento metri circa dall'opificio, e desidera attribuire a Francesca il diritto di parcheggiare due automobili nel piazzale dell'opificio per dare maggior valore alla villetta di Francesca.

Mario dichiara, inoltre, che l'opificio ha una residua potenzialità edificatoria di 200 mc di superficie e desidera attribuire quel diritto alla figlia Francesca per pareggiare il valore delle proprietà assegnate ai figli.

Mario desidera che i diritti attribuiti con l'atto siano definitivi anche dopo l'apertura della sua successione.

Mario dichiara, infine, al notaio che nell'anno 2000 ha proceduto alla divisione dell'opificio con quello confinante di proprietà del fratello Gino e che nel sottosuolo della corte dell'opificio di Mario si trova una tubazione interrata che collega delle utenze all'opificio di Gino.

La signora Maria dichiara di avere perso completamente l'udito.

Dopo avere trattato degli istituti giuridici proposti dalla traccia, redigere l'atto conforme a legge che soddisfi la volontà delle parti e motivare le soluzioni adottate.

Istituti giuridici da trattare: fondo patrimoniale; pertinenza urbanistica inscindibile dal bene principale; onere apposto alla donazione; riserva di usufrutto; servitù di parcheggio; cessione di diritti edificatori; dispensa da collazione; servitù costituita per destinazione del padre di famiglia.

Repertorio n.

Raccolta n.

Donazione con onere

Costituzione di servitù di parcheggio

Cessione di diritti edificatori

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno sedici del mese di aprile

- 16 aprile 2024 -

in Roma, nel mio studio in Girolamo Induno n. 1,

dinanzi a me dott. Romolo ROMANI, notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

in presenza dei signori:

- teste 1, nata a ... il ..., residente a ..., via ... n. ...;

- teste 2, nata a ... il ..., residente a ..., via ... n. ...;

interventuti quali testimoni aventi i requisiti di legge,

sono presenti i signori:

- Mario (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere coniugato in regime di ... con la signora Maria;

- Maria (cognome e nome), nata a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere coniugata in regime di ... con il signor Mario e di intervenire nel presente atto per rendere il consenso richiesto dall'art. 169 c.c.;

- Marco (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere (stato civile e regime patrimoniale);

- Francesca, nata a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere coniugata in regime di ...

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, previa dichiarazione di sapere e potere leggere e scrivere in lingua italiana, in presenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue.

Consenso e oggetto - Il signor Mario, riservando il diritto di usufrutto vitalizio sull'appartamento infra descritto per sé e per la moglie Maria che accetta, con il consenso prestato dal coniuge signora Maria, ai sensi dell'art. 169 c.c.,

a)

nella sua qualità di proprietario del fondo servente costituito dalla corte dell'opificio sito in FORLI' (FC), via dell'Artigiano n. 10, distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di Forlì al foglio ..., part. ... sub. ..., bene comune non censibile, costituisce, a titolo gratuito, a favore del fondo dominante costituito da abitazione posta in FORLI', via ... n. ..., distinta nel Catasto Fabbricati del Comune di ... al foglio ..., part. ... sub. ..., per la quale accetta la proprietaria signora Francesca, una servitù di parcheggio, avente ad oggetto la facoltà di accedere al fondo servente e parcheggiare due autovetture, in qualsiasi ora del giorno e della notte, nella zona delle dimensioni di ml. per ml., confinante con ..., con e con ..., evidenziata con colore ... nella planimetria che si allega sotto la lettera "A". Mario garantisce il pacifico godimento dell'area asservita che non potrà essere recintata o chiusa, salvo che sia consentito al proprietario del fondo dominante l'accesso all'area; Francesca provvederà, a sua cura e spese, a delimitare in loco l'area asservita in maniera visibile e non potrà fare un uso dell'area diverso dal parcheggio dell'auto; le spese per la manutenzione dell'area sono a carico del proprietario del fondo dominante;

b)

dona alla figlia signora Francesca, che accetta, i diritti edificatori di pertinenza dell'opificio oggetto del presente atto, previsti dallo strumento urbanistico territoriale di Forlì, come risulta dalla relazione del geom. ... di Forlì che si allega al presente atto sotto la lettera "B", pari a 200 mc di superficie, con facoltà per la donataria di far 'atterrare' i diritti edificatori in altro terreno di sua proprietà oppure di cederli 'in volo', nei limiti stabiliti dallo strumento di pianificazione territoriale. Autorizza la trascrizione della cessione dei diritti edificatori, ai sensi dell'art. 2643, n. 2-bis c.c., contro l'opificio sito nel Comune di FORLI' (FC), via dell'Artigiano n. 10, sopra descritto. Si obbliga per sé ed aventi causa a non conteggiare i diritti edificatori ceduti in eventuali future richieste di provvedimenti edilizi al Comune di Forlì;

c)

dona al figlio signor Marco, che accetta ed acquista, il seguente immobile sito nel Comune di FORLI' (FC), via dell'Artigiano n. 10, e precisamente:

1) la nuda proprietà di appartamento al piano primo,

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLI', in ditta Mario, al foglio ..., part. ... sub. ..., via dell'Artigiano n. 10, piano 1, cat. ..., classe ..., vani ..., sup. cat. totale mq. ..., sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. ..., r.c. euro ...;

2) la piena proprietà di laboratorio artigianale con spogliatoi ed uffici al piano terra con annessa corte esclusiva, in parte gravata dalla costituita servitù di parcheggio,

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLI', in ditta Mario, al foglio ..., part. ... sub. ..., via dell'Artigiano n. 10, piano T, cat. ..., r.c. euro ...

L'area di terreno coperta su cui è costruito l'edificio e la corte esclusiva sono riportate nel Catasto Terreni del Comune di FORLI', alla partita 1, al foglio ..., part. ..., ente urbano di mq. ...; confinante nell'insieme con: via dell'Artigiano, ..., ..., salvo altri.

Dichiarazione di conformità dei dati catastali art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985 - Le unità immobiliari urbane oggetto del presente atto sono graficamente rappresentate nelle planimetrie depositate in catasto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Forlì - Territorio in data ... protocollo n. ... e in data ... protocollo n. ... che, previa visione e approvazione delle parti, si allegano congiuntamente al presente atto sotto la lettera "C".

Con riferimento ai dati di identificazione catastale sopra riportati ed alle planimetrie depositate in catasto, la parte donante dichiara che i dati catastali sopra trascritti e le planimetrie catastali depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto delle unità immobiliari.

Le unità immobiliari risultano intestate in catasto in ditta parte donante, in conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Onere - Ai sensi dell'art. 793 c.c., la donazione a favore di Marco è gravata dall'onere a carico del donatario signor Marco di corrispondere la somma di euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero) a favore dell'altra figlia del donante signora Francesca. Il signor Marco provvederà al pagamento dell'onere di euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), senza interessi, in 10 (dieci) rate annuali dell'importo di euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) ciascuna, a partire dal ... fino al ...

Consistenza - Quanto sopra è donato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova (ben conosciuti ed accettati dalla parte donataria), con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte donante spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

Per una migliore identificazione dell'immobile donato le parti fanno riferimento alla copia dell'elaborato planimetrico con il relativo elenco subalterni presentati all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Forlì - Territorio che, previa visione ed approvazione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "D".

Rinuncia ipoteca legale - La parte donante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Effetti e godimento - Gli effetti del presente atto decorrono dal giorno d'oggi per ogni conseguenza utile ed onerosa e pertanto da oggi stesso cominceranno a decorrere rispettivamente a favore ed a carico della parte donataria le rendite ed i relativi oneri, salvo quanto infra precisato.

I signori Mario e Maria, quali usufruttuari, rimangono nel godimento materiale dell'appartamento; gli usufruttuari sono espressamente dispensati dagli obblighi di redigere inventario e prestare garanzia.

Garanzia - La parte donante garantisce che quanto donato è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, oneri, diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento, diritti di prelazione a terzi spettanti, ad eccezione:

i) della servitù di passaggio di tubazione interrata che collega alcune utenze all'opificio confinante, distinto in catasto al foglio ..., part. ... sub ..., costituita per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 c.c., per il frazionamento dell'unico opificio in due porzioni distinte con atto di divisione a rogito dott. ..., notaio in ..., in data ..., repertorio n. ..., registrato a ..., in data ... al n. ..., trascritto a ... in data ... all'art ...;

ii) della servitù di parcheggio costituita con il presente atto;

iii) della privazione dei diritti edificatori di pertinenza dell'opificio donati alla signora Francesca con il presente atto.

Le parti dichiarano di essere state informate dal notaio rogante delle possibili difficoltà di circolazione dell'immobile donato per effetto del meccanismo dell'azione di restituzione, a favore dei legittimari del donante, di cui agli articoli 561 e 563 c.c.

Provenienza - La parte donante dichiara che l'opificio oggetto del presente atto è a lei pervenuto per costruzione effettuata a proprie cura e spese su terreno acquistato con atto a rogito dott. ..., notaio in ..., in data ..., repertorio n. ..., registrato a ... in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ...

Adempimenti normativa edilizia - La parte donante dichiara che il fabbricato oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di licenza per lavori edili rilasciata dal Comune di Forlì in data ... n. ... prot. gen. n. ... prot. spec. n. ..., successiva licenza per lavori edili in variante rilasciata in data ... n. ... prot. gen. n. ... prot. spec. n. ..., con relativa dichiarazione di agibilità rilasciata in data ... prot. gen. n. ...; che non sono state apportate modifiche tali da comportare la necessità di chiedere concessione o permesso di costruire in sanatoria oppure di presentare dichiarazioni o segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria; che non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

Ai sensi dell'art. 30, comma 10 del D.P.R. n. 380/2001, trattandosi di donazioni fra parenti in linea retta, non è obbligatoria l'allegazione del certificato di destinazione urbanistica.

Dispensa da collazione - Il donante signor Mario dispensa, ai sensi dell'art. 737 c.c., i figli signori Marco e Francesca dalla collazione di quanto ricevuto a titolo di donazione e liberalità indiretta.

Spese - Spese e imposte del presente atto sono carico del signor Mario.

Trattamento tributario - Ai fini della registrazione, le parti attribuiscono al diritto di usufrutto donato alla signora Maria il valore di euro ...; ai diritti donati al signor Marco il valore di euro ...; alla servitù di parcheggio costituita a favore della signora Francesca il valore di euro ...; ai diritti edificatori donati alla signora Francesca il valore di euro ... Considerato il valore dell'onere gravante sul donatario, pari ad euro 300.000,00 (trecentomila virgola zero zero), il valore fiscale netto di quanto donato al signor Marco ammonta ad euro ...

Il donante signor Mario dichiara di essere coniuge della signora Maria; parente in linea retta di primo grado (padre) dei signori Marco e Francesca e di non aver effettuato anteriormente donazioni, neppure presunte, a favore degli stessi, per cui le parti prendono atto che le donazioni e la liberalità indiretta non scontano l'imposta sulle successioni e donazioni, ai sensi dell'art. 2, comma 49 del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modifiche.

Imposta di bollo - L'imposta di bollo relativa al presente atto verrà assolta mediante registrazione con procedura telematica ai sensi dell'art. 3-bis del decreto legislativo n. 463/1997, introdotto dal decreto legislativo n. 9/2000, e successive modifiche.

Gli interessati autorizzano il notaio a conservare e trattare, nei modi previsti dalla legge, i dati personali forniti per la redazione del presente atto, ad utilizzarli per procedere a tutte le formalità e gli adempimenti previsti dalla legge ed a comunicarli a terzi mediante rilascio di copia autentica del presente atto ai sensi dell'art. 743 c.p.c. Prendono atto dell'informativa completa sul trattamento dei dati personali affissa nello studio notarile e nel sito web dello studio.

La signora Maria dichiara, in presenza dei testimoni, di avere perso completamente l'udito; di avere letto per intero il presente atto e gli allegati e di approvarlo in quanto conforme alla sua volontà.

Il presente atto, unitamente agli allegati, è stato letto da me notaio, in presenza dei testimoni, ai comparenti che lo approvano e viene sottoscritto alle ore ...

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me notaio, consta di fogli ... per facciate ... scritte fin qui.

F.to Mario (nome e cognome)

" Maria "

" Marco "

" Francesca "

" teste 1 "

" teste 2 "

" Romolo Romani (impronta sigillo)