

## **I genitori previdenti**

A cura dei notai ALESSANDRO TORRONI, EMANUELE RANUZZI DE BIANCHI, MARTINA OLIVETTI.

I coniugi Giorgio e Marina, entrambi pensionati, intendono sistemare, con atto *inter vivos*, il loro patrimonio familiare tra i due figli Pietro e Paolo.

Pietro vive con la moglie Giulia, con la quale è coniugato in regime di comunione legale dei beni, nella stessa casa bifamiliare dei genitori mentre Paolo è un ricercatore medico e vive ad Oxford. Pietro e Giulia non hanno figli.

I coniugi Giorgio e Marina sono comproprietari, in regime di comunione legale dei beni, della villetta bifamiliare, composta da due appartamenti e due garages, in Forlì, viale Roma n. 100 ed hanno risparmi depositati presso il Credito di Romagna S.p.A.

I signori Giorgio e Marina si recano dal notaio Romolo Romani di Roma e gli illustrano le loro volontà come segue.

Essi desiderano attribuire la casa bifamiliare al figlio Pietro, che già abita con la moglie nell'appartamento al piano primo e desiderano mantenere l'usufrutto sull'appartamento dove abitano al piano terra e sul garage pertinenziale, usufrutto che dovrà rimanere per intero al coniuge superstite anche dopo la morte dell'altro coniuge. Desiderano che la casa vada al figlio Pietro e non alla moglie Giulia; inoltre desiderano che, qualora il figlio Pietro dovesse morire prematuramente, la casa non vada in proprietà esclusiva alla moglie ma rimanga nella loro famiglia.

Desiderano donare al figlio Paolo la somma di euro 50.000 depositata presso il Credito di Romagna S.p.A. Inoltre, tenuto conto che il figlio Pietro ha un buon reddito, gli stessi desiderano che sia Pietro ad attribuire al fratello Paolo la ulteriore somma di euro 100.000, in un lasso di tempo di 10 anni, che serva a garantire a Paolo la soddisfazione della sua quota di legittima nella successione dei genitori.

I signori Giorgio e Marina desiderano che l'attribuzione a Pietro della casa non sia messa in discussione in un'eventuale successiva divisione ereditaria tra Pietro e Paolo. Dichiarano al notaio che la sistemazione patrimoniale descritta rappresenta il frutto di un meditato accordo familiare e gli chiedono di adottare tutte le precauzioni consentite dalla legge per rendere sicura l'attribuzione patrimoniale in favore del figlio Pietro.

Dichiarano al notaio che il figlio Paolo è molto impegnato per motivi di lavoro ed ha fatto pervenire una procura speciale per scrittura privata autenticata da un notary public di Oxford con cui attribuisce allo zio Giacomo tutti i più opportuni poteri per intervenire, in sua rappresentanza, nell'atto da loro richiesto.

Assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, trattare degli istituti giuridici coinvolti nel caso e redigere l'atto che realizzi la volontà delle parti dopo avere motivato le scelte compiute.

**Istituti giuridici coinvolti** - Riserva di usufrutto; accrescimento successivo del diritto di usufrutto; donazione e regime di comunione legale dei beni; patto di reversibilità; donazione con onere; imputazione ex se; dispensa da collazione; rinuncia a proporre opposizione alla donazione; procura ricevuta all'estero e forma della procura in diritto internazionale privato.

**Riferimenti normativi** - Codice civile: art. 769; art. 796; art. 678; art. 179; artt. 791, 792, 793 e 794; art. 564; art. 737; art. 563; art. 782 e art. 1392. Art. 60, comma 2, legge n. 218/1995; art. 106, n. 4, legge n. 89/1913 e art. 68, R.D. n. 1326/1914.

### **Traccia per la soluzione**

I coniugi Giorgio e Marina intendono effettuare una sistemazione del patrimonio familiare in favore dei due figli con atto di donazione. Intendono donare la villetta bifamiliare, composta da due appartamenti e due garages, al figlio Pietro con riserva dell'usufrutto vitalizio a favore dei donanti sull'appartamento al piano terra e sul garage pertinenziale; la donazione dovrà prevedere l'accrescimento dell'usufrutto, alla morte di uno dei coniugi usufruttuari, in favore del coniuge più longevo in maniera che quest'ultimo sia titolare dell'intero usufrutto.

La costituzione dell'usufrutto avverrà con il sistema della *deductio*, cioè i genitori nell'effettuare la donazione tratteranno per sé le facoltà corrispondenti al diritto di usufrutto che rimane in capo ad essi. La donazione avrà quindi per oggetto la piena proprietà dell'appartamento al piano primo e del relativo garage pertinenziale e la nuda proprietà dell'appartamento al piano terra e del relativo garage pertinenziale.

L'accrescimento nel diritto di usufrutto è eccezionalmente ammesso anche dopo l'acquisto del diritto, trattandosi di un diritto che è destinato a cessare con la morte del titolare e che, quindi, non entra nella sua successione, per cui l'accrescimento successivamente all'acquisto non contrasta con il divieto dei patti successori.

La donazione immobiliare comporta l'acquisto del diritto in favore di Pietro come bene personale, pur trovandosi lo stesso in regime di comunione legale di beni, in quanto sono esclusi dalla comunione dei beni gli acquisti per donazione, salvo contraria volontà del donante, che nel caso in esame non sussiste.

La donazione dovrà contenere la condizione di reversibilità che comporta la risoluzione della donazione in caso di premorienza del donatario rispetto ai donanti. Dalle informazioni fornite dai donanti risulta la preoccupazione che la casa oggetto della donazione non vada in proprietà esclusiva alla moglie del donatario: la condizione di reversibilità riguarda, quindi, la premorienza del figlio donatario e di eventuali discendenti, in conformità alla regola di *default* stabilita dall'art. 791, comma 2, c.c. La reversibilità opererà se il donatario dovesse morire prima dei donanti senza discendenti.

L'atto dovrà contenere anche una donazione di denaro dell'importo di euro 50.000 in favore del figlio Paolo. Inoltre, i coniugi Giorgio e Marina intendono apporre alla donazione in favore del figlio Pietro un onere consistente nell'obbligazione a carico di Pietro di corrispondere al fratello Paolo la somma di euro 100.000 entro 10 anni. L'onere costituisce una liberalità indiretta dei genitori in favore del figlio Paolo e, come tale, andrà dallo stesso imputata alla sua quota di legittima all'apertura della successione dei genitori.

La volontà dei genitori che l'attribuzione a Pietro della casa non sia messa in discussione in un'eventuale successiva divisione ereditaria può essere realizzata con la dispensa dalla collazione.

Per dimostrare la sussistenza dell'accordo familiare e per adottare tutte le precauzioni consentite dalla legge per rendere sicura l'attribuzione patrimoniale in favore del figlio Pietro, i coniugi ed il figlio Paolo dovranno rinunciare a proporre opposizione alla donazione.

Quanto alla forma della procura proveniente da Oxford, la stessa non sarebbe idonea, se ricevuta in Italia, poiché non riveste la forma dell'atto pubblico con la presenza dei testimoni richiesta dalla legge per la stipula del contratto di donazione. Però, secondo l'art. 60, comma 2,

legge 31 maggio 1995, n. 218, “l’atto di conferimento dei poteri di rappresentanza è valido, quanto alla forma, se considerato tale dalla legge che ne regola la sostanza oppure dalla legge dello Stato in cui è posto in essere”. Esistono, quindi, due criteri alternativi per giudicare la validità della procura; il criterio della *lex loci actus* consente di utilizzare una procura redatta in forma diversa da quella prescritta dalla legge italiana per la sostanza dell’atto, ad esempio per i casi in cui la procura è conferita in uno Stato che non conosce l’atto pubblico. Per questi motivi è utilizzabile per la stipula dell’atto di donazione anche la procura redatta nel Regno Unito per scrittura privata autenticata.

Alessandro Torroni

## Atto

Repertorio n. ...

Raccolta n. ...

### Donazione immobiliare con onere

#### Donazione di denaro

#### REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquattordici, il giorno venticinque del mese di novembre

- 25 novembre 2014 -

in Roma, nel mio studio in via 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, nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ...;

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

interventuti quali testimoni aventi i requisiti di legge,

sono presenti i signori:

- GIORGIO (cognome e nome), nato a ... il ..., codice fiscale ..., e

- MARINA (cognome e nome), nata a ... il ..., codice fiscale ...,

entrambi residenti a Forlì (FO), via Roma n. 100, che dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni;

- PIETRO (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a Forlì (FO), via Roma n. 100, che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che il bene ricevuto in donazione è bene personale, escluso dalla comunione dei beni, ai sensi dell’art. 179, lett. b), c.c.;

- GIACOMO (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., il quale agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di procuratore speciale ed in rappresentanza del signor PAOLO (cognome e nome), nato a ... il ..., residente ad Oxford (Regno Unito), ..., codice fiscale ...,

in virtù di procura speciale conferita con scrittura autenticata dal dott. ... public notary in Oxford, in data ... n. ..., debitamente tradotta in italiano e munita di apostille, ai sensi della Convenzione dell’Aja 5 ottobre 1961, in data ..., soggetta, quanto ai requisiti di forma, alla legge del Regno Unito, ai sensi dell’art. 60, comma 2, legge n. 218/1995, che si allega al presente atto sotto la lettera “A” anche quale atto di deposito presso un notaio esercente in Italia prima di farne uso nel territorio dello Stato italiano, ai sensi dell’art. 106, n. 4, legge n. 89/1913 e dell’art. 68, R.D. n. 1326/1914.

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

#### DONAZIONE IMMOBILIARE

**Consenso e oggetto** - I signori GIORGIO e MARINA, comproprietari in regime di comunione legale dei beni, con la riserva di usufrutto vitalizio, con la condizione di riversibilità e con l’onere di cui infra, donano al figlio signor PIETRO, che accetta ed acquista, come bene personale escluso dalla comunione legale dei beni:

1) la piena proprietà dell’appartamento al piano primo con annesso vano ad uso garage al piano terra facenti parte del fabbricato bifamiliare sito nel Comune di FORLÌ (FO), via Roma n. 100

confini dell’appartamento: ..., ..., ..., salvo altri;

confini del garage: ..., ..., ..., salvo altri;

il tutto riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLI', in ditta Giorgio e Marina, al foglio ...,

part. ... sub. ..., viale Roma n. 100, piano T-1, cat. ..., classe ..., vani ..., r.c. euro ... (appartamento);

part. ... sub. ..., viale Roma n. 100, piano T, cat. ..., classe ..., mq. ..., r.c. euro ... (garage);

2) con riserva del diritto di usufrutto vitalizio a favore dei donanti e con reciproco diritto di accrescimento a favore del più longevo degli usufruttuari, la nuda proprietà dell'appartamento al piano terra con annesso vano ad uso garage al piano terra facenti parte del fabbricato bifamiliare sito nel Comune di FORLI' (FO), via Roma n. 100

confini dell'appartamento: ..., ..., ..., salvo altri;

confini del garage: ..., ..., ..., salvo altri;

il tutto riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLI', in ditta Giorgio e Marina, al foglio ...,

part. ... sub. ..., viale Roma n. 100, piano T, cat. ..., classe ..., vani ..., r.c. euro ... (appartamento);

part. ... sub. ..., viale Roma n. 100, piano T, cat. ..., classe ..., mq. ..., r.c. euro ... (garage).

L'area di terreno coperta su cui è costruito il fabbricato e la corte pertinenziale esclusiva sono distinte al Catasto Terreni del Comune di FORLI' alla partita 1, al foglio ..., part. ... ente urbano di mq. ...

La presente donazione è soggetta alla condizione di reversibilità, di cui agli articoli 791 e 792 c.c., per il caso di premorienza del donatario e dei suoi discendenti rispetto ai donanti. L'eventuale reversibilità produce l'effetto di risolvere tutte le alienazioni dei beni donati e di farli ritornare ai donanti liberi da ogni peso o ipoteca.

Le parti attribuiscono ai diritti donati il valore di euro ...

**Dichiarazione di conformità dei dati catastali art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985** - Le unità immobiliari urbane oggetto della presente donazione sono graficamente rappresentate nelle planimetrie depositate in catasto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Forli in data ... (part. ... sub. ...) ed in data ... (part. ... sub. ...) che, previa visione e approvazione delle parti, si allegano al presente atto sotto le lettere "B" e "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.

**Consistenza** - Quanto sopra è donato a corpo, 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.

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

**Godimento** - La parte donataria è immessa nel godimento materiale dell'appartamento al piano primo e del garage pertinenziale, distinti in catasto al foglio ... part. ... subalterni ..., da oggi e pertanto da oggi stesso cominceranno a decorrere rispettivamente a favore ed a carico della parte donataria le rendite ed i relativi oneri.

La parte donataria riconosce l'esistenza del diritto di usufrutto vitalizio, con reciproco diritto di accrescimento, a favore dei donanti sull'appartamento al piano terra e sul garage pertinenziale, distinti in catasto al foglio ... part. ... subalterni ... Gli usufruttuari sono dispensati dal nudo proprietario 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.

**Provenienza** - La parte donante dichiara che quanto donato è a lei pervenuto per atto a rogito dott. ..., notaio in ..., in data ..., repertorio n. ..., registrato a ... in data ... al n. ..., trascritto a ... 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 edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data ... n. ..., successiva variante rilasciata in data ... n. ..., con relativa dichiarazione di abitabilità rilasciata dallo stesso Comune 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 in Comune dichiarazioni o segnalazioni di inizio attività in sanatoria; che non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

L'area di terreno di pertinenza del fabbricato ha una superficie complessiva inferiore a 5.000 (cinquemila) mq.

**Onere** - Ai sensi dell'art. 793 c.c., la donazione è gravata dall'onere a carico del signor PIETRO di corrispondere, senza decorrenza di interessi fino al termine stabilito, la somma di euro 100.000,00 (centomila) a favore del fratello signor PAOLO, entro il termine di dieci anni dalla data odierna. L'onere a favore di PAOLO è una liberalità indiretta da parte dei genitori signori GIORGIO e MARINA ed è soggetta all'imputazione ex se, ai sensi dell'art. 564, comma 2, c.c.

**Dispensa da collazione** - Ai sensi dell'art. 737 c.c., il donatario PIETRO è espressamente dispensato dalla collazione dei beni oggetto della presente donazione nella successione dei donanti.

**Rinuncia a proporre opposizione alla donazione** - I signori GIORGIO, MARINA e PAOLO, rappresentato come sopra, nella loro rispettiva qualità di coniugi e figlio del donante, ciascuno per i propri diritti, rinunciano puramente e semplicemente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 563, comma 4, secondo periodo, c.c., a proporre opposizione alla presente donazione.

#### DONAZIONE DI DENARO

I signori GIORGIO e MARINA donano al figlio signor PAOLO che, rappresentato come sopra, accetta la somma di euro 50.000,00 (cinquantamila) a mezzo bonifico bancario effettuato in data odierna tramite la banca "Credito di Romagna S.p.A.", sede di Forlì, cro n. ..., accreditato sul conto corrente intestato alla parte donataria presso la banca ...

#### DISPOSIZIONI COMUNI

**Trattamento tributario** - I donanti signori GIORGIO e MARINA dichiarano di essere parenti di primo grado in linea retta (padre e madre) dei donatari signori PIETRO e PAOLO e di non aver effettuato anteriormente donazioni, neppure presunte, a favore degli stessi, per cui le parti prendono atto che le presenti donazioni non sono soggette all'imposta sulle successioni e donazioni ai sensi dell'art. 2, comma 49, lett. a) del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive modifiche;

**Spese** - Spese e imposte del presente atto sono carico dei donatari in ragione dei rispettivi acquisti.

**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.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa avuta dai comparenti che dichiarano di averne esatta conoscenza.

Il presente atto 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 Giorgio (nome e cognome)

" Marina (nome e cognome)

" Pietro (nome e cognome)

" Giacomo (nome e cognome)

" teste 1

" teste 2

" Romolo Romani (impronta sigillo)