

## Caso inter vivos

A cura dei notai Alessandro Torroni e Emanuele Ranuzzi

### **Il padre giusto**

Il signor Giovanni ha due figli Marco e Massimo.

Il figlio Marco si è sposato nell'anno 2015 e Giovanni, consigliato dal suo avvocato di fiducia, ha venduto al figlio Marco la casa dove lo stesso vive con la famiglia in Forlì, via Alessandro Manzoni 15 per il prezzo di euro 300.000 di cui euro 100.000 pagati alla stipula dell'atto e 200.000 da pagarsi entro un anno dalla stipula della compravendita ma, per accordo tra le parti, risultante da una scrittura privata predisposta dall'avvocato, il saldo prezzo non è stato pagato dal figlio Marco.

Giovanni intende donare al figlio minore Massimo, la casa dove vivono Giovanni e la moglie Lucia in Forlì, via Giovanni Pascoli 1.

Giovanni precisa al notaio Romolo Romani che ha chiesto ad un geometra di fiducia una valutazione delle due abitazioni e che la casa di via Manzoni è stata valutata euro 300.000 mentre la casa di via Pascoli è stata valutata euro 400.000.

Giovanni desidera, però, che sia lui stesso sia la moglie Lucia abbiano l'usufrutto vitalizio sull'intera abitazione che verrà donata al figlio Massimo.

Giovanni precisa che Massimo è coniugato in regime di comunione legale con Maria ma non vuole che la proprietà della casa della sua famiglia vada a persone diverse dai suoi discendenti.

Giovanni chiede al notaio che dall'atto risulti che il figlio Marco non deve pagare il prezzo dell'abitazione allo stesso venduta nell'anno 2015 e che risulti, inoltre, che le abitazioni trasferite ai figli non debbono rientrare nella divisione del suo asse ereditario.

Infine, Giovanni desidera che Marco riceva lo stesso valore economico di Massimo, tenuto conto dei valori che risultano dalle indicate perizie, e chiede al notaio di inserire nell'atto una clausola che consenta a Marco di ricevere da Massimo la differenza di valore entro 10 anni dalla stipula dell'atto.

Assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, trattare degli istituti giuridici coinvolti e redigere l'atto richiesto dalle parti.

\*\*\*

**Istituti giuridici:** simulazione relativa, liberalità indiretta, remissione di debito; donazione con riserva di usufrutto, patto di accrescimento; comunione legale dei beni, beni personali; dispensa da collazione; onere a carico di Massimo ed a favore di Marco di euro 100.000.

Repertorio n.

Raccolta n.

**Donazione con riserva di usufrutto e con onere**

REPUBBLICA ITALIANA

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

- 16 dicembre 2024 -

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 (cognome e nome), nato a ... il ... residente a ..., via ... n. ...;

teste 1 (cognome e nome), nato a ... il ... residente a ..., via ... n. ...,

interventuti quali testimoni aventi i requisiti di legge,

sono presenti i signori:

Giovanni, nato a ... il ... residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni con la signora Lucia;

Lucia, nata a ... il ... residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor Giovanni;

Massimo, nato a ... il ... residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che il diritto acquistato per donazione è bene personale, escluso dalla comunione dei beni, ai sensi dell'art. 179, lett. b), c.c.;

Marco, nato a ... il ... residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ....

I comparenti, della cui identità personale io notaio sono certo, previa dichiarazione di sapere e potere leggere e scrivere in lingua italiana,

**p r e m e t t o n o:**

a) che con atto a rogito dott. ..., notaio in ..., in data ..., repertorio n. ..., registrato a ..., in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... il signor Giovanni ha venduto al figlio signor Marco fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra, con corte esclusiva, posto in Forlì (FC), via Alessandro Manzoni n. 15 per il prezzo di euro 300.000,00 (trecentomila/00) di cui euro 100.000,00 (centomila/00) pagati contestualmente alla stipula dell'atto di compravendita ed euro 200.000,00 (duecentomila/00) da pagarsi entro un anno dalla stipula della compravendita;

b) che, per accordo tra le parti, la parte di prezzo dilazionata non è stata pagata dal signor Marco ed il creditore signor Giovanni intende effettuare la remissione del debito per spirito di liberalità nei confronti del figlio;

c) che il signor Giovanni intende donare all'altro figlio Massimo la nuda proprietà del fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra, con corte esclusiva posto in Forlì (FC), via Giovanni Pascoli n. 1, riservando l'usufrutto vitalizio per sé e per la moglie Lucia con reciproco diritto di accrescimento;

d) che il signor Giovanni intende imporre alla donazione un onere a carico del donatario di pagare in favore del fratello Marco la somma di euro 100.000,00 (centomila/00) per compensare la differenza di valore delle liberalità ricevute dai due figli.

Tanto premesso, approvato dai comparenti e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, in presenza dei testimoni, si conviene e si stipula quanto segue.

**Consenso e oggetto** - Il signor Giovanni, con riserva di usufrutto vitalizio per e sé e per il coniuge signora Lucia, che accetta, con reciproco diritto di accrescimento in favore del più longevo degli usufruttuari, dona al figlio Massimo, che accetta, la nuda proprietà del seguente immobile sito nel Comune di FORLÌ (FC), via Giovanni Pascoli n. 1, e precisamente:

fabbricato di civile abitazione, da cielo a terra, con corte esclusiva,

confinante con: via Giovanni Pascoli, proprietà ..., proprietà ..., salvo altri;

riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di FORLÌ, in ditta Giovanni, al foglio ..., part. ... sub. ..., via Giovanni Pascoli n. 1, piano T-1-2, cat. ..., classe ..., vani ..., sup. cat. totale mq. ..., sup. cat. totale escluse aree scoperte mq. ..., r.c. euro ...

L'area di terreno coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato è distinta nel Catasto Terreni del Comune di FORLÌ alla partita 1, al foglio ..., part. ..., ente urbano di mq. ...

**Dichiarazione di conformità dei dati catastali art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985** - L'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto è graficamente rappresentata nella planimetria depositata in catasto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Forlì - Territorio in data ... protocollo n. ... che, previa visione e approvazione delle parti, si allega al presente atto sotto la lettera "A".

Con riferimento ai dati di identificazione catastale sopra riportati ed alla planimetria depositata in catasto, la parte donante dichiara che i dati catastali sopra trascritti e la planimetria catastale depositata in catasto sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare risulta intestata 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 prende atto del diritto di usufrutto con reciproco accrescimento a favore del donante e del coniuge signora Lucia e che il donatario verrà immesso nel possesso e nel materiale godimento dell'immobile alla morte del più longevo degli usufruttuari.

**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.

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 quanto donato è a lei atto a rogito dott. ..., notaio in ..., in data ..., repertorio n. ..., registrato a ..., in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ...

**Adempimenti normativa edilizia** - La parte donante dichiara il fabbricato oggetto del presente atto è stato edificato in forza di concessione edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data ... n. ... prot. gen. n. ..., con relativa dichiarazione di abitabilità rilasciata in data ... n. ...

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

**Remissione di debito** - Con riferimento al credito di euro 200.000,00 (duecentomila/00) derivante dalla vendita descritta alla lettera a) della premessa del signor Giovanni nei confronti del figlio signor Marco, il signor Giovanni dichiara di effettuare la remissione del debito per spirito di liberalità.

**Onere** - Ai sensi dell'art. 793 c.c., il signor Giovanni impone a carico del donatario signor Massimo l'onere di corrispondere la somma di euro 100.000 (centomila/00) in favore del fratello signor Marco entro dieci anni dalla data odierna.

**Dispensa da collazione** - Ai sensi dell'art. 737 c.c., il signor Giovanni dispensa i figli Marco e Massimo dalla collazione di quanto ricevuto rispettivamente a titolo di liberalità indirette e di donazione.

**Spese** - Spese e imposte del presente atto sono carico della parte donataria.

**Trattamento tributario** - Le parti attribuiscono all'immobile donato il valore di euro 400.000,00 (quattrocentomila/00).

Il donante dichiara di essere: i) coniuge della signora Lucia a cui è stato attribuito l'usufrutto per un mezzo; ii) parente in linea retta di primo grado (padre) del signor Marco che ha beneficiato delle liberalità indirette; iii) parente in linea retta di primo grado (padre) del donatario signora Massimo, e di non aver effettuato anteriormente donazioni, neppure presunte, a favore degli stessi, per cui le parti prendono atto che le liberalità e le donazioni non scontano l'imposta sulle successioni e donazioni, ai sensi dell'art. 2, comma 49, lettera a), del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e successive

modifiche, in quanto di valore inferiore alla franchigia di euro un milione; la donazione sconta le imposte ipotecaria e catastale in misura fissa stante la richiesta di godere delle cd. agevolazioni prima casa, di cui infra.

Ai sensi dell'art. 69, comma 3 della legge 21 novembre 2000, n. 342, le parti chiedono che al presente atto siano applicate le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 200,00 (duecento/00) ciascuna, trattandosi di trasferimento avente ad oggetto casa di abitazione e relative pertinenze avente i requisiti di cui all'art. 1, comma 2 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), non classificata nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, ricorrendo le condizioni di cui alla nota II-bis, art. 1, parte prima della tariffa allegata al D.P.R. n. 131/1986, ed a tal fine il signor Massimo dichiara:

- a) di avere la residenza nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato con il presente atto;
- b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente atto;
- c) di non essere titolare, neppure per quote, anche per effetto del regime di comunione legale dei beni, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata dalla stessa parte donataria con le agevolazioni disposte dall'attuale normativa in materia e dalle altre norme richiamate nel primo comma, lett. c) della predetta nota II-bis.

La parte donataria dichiara di essere a conoscenza che in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato prima del decorso del termine di cinque anni da oggi, sono dovute le imposte ipotecaria e catastale nella misura ordinaria, nonché una soprattassa pari al 30 per cento delle stesse imposte, oltre agli interessi di mora, salvo che la parte donataria, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici in oggetto, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

**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.

Ho omesso la lettura dell'allegato 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: Giovanni

“ Lucia

“ Marco

“ Massimo

“ teste 1

“ teste 2

“ Rimolo Romani (impronta sigillo)