

Scuola di Notariato *Rolandino Passaggeri*  
Esercitazione di fine corso 2014/2015  
Caso *La villa e il podere*

a cura di ALESSANDRO TORRONI

\*\*\*

**Atto**

Repertorio n. ...

Raccolta n. ...

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

**Rinuncia a diritto di comproprietà**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno ventitre del mese di giugno

- 23 giugno 2015 -

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:

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

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

entrambi residenti a Forlì (FO), via Medaglie d'Oro n. 13, che dichiarano di essere coniugati tra loro in regime di comunione legale dei beni;

- GIUSEPPE, (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a Forlì (FO), via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere celibe;

- MARINA, (cognome e nome), nata a ... il ..., residente a Forlì (FO), via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor Giorgio, (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a Forlì (FO), via ... n. ..., codice fiscale ...;

- MARIO, (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a Forlì (FO), via Medaglie d'Oro n. 13, codice fiscale ...;

- EDOARDO, (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a Forlì (FO), via ... n. ..., codice fiscale ... che dichiara di essere celibe.

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

**premettono:**

a) che i coniugi signori PIER LUIGI e LIVIA sono sposati dal giorno ...;

b) che con atto a mio rogito in data ... 1971, repertorio n. ..., registrato a Roma in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ... il signor PIER LUIGI ha acquistato un lotto di terreno edificabile in Forlì, via Medaglie d'Oro sul quale ha costruito, insieme con la moglie signora LIVIA, una villa da cielo a terra con corte esclusiva, in forza della licenza edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data ... n. ...;

c) che con atto a mio rogito in data 13 gennaio 1978, repertorio n. ..., registrato a Roma in data ... al n. ..., annotato a margine dell'atto di matrimonio in data ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ... i signori PIER LUIGI e LIVIA hanno stipulato la convenzione matrimoniale di cui all'art. 228, comma 2, legge n. 151/1975 in forza della quale sono stati assoggettati al regime della comunione legale dei beni anche i beni acquistati separatamente dai coniugi prima del 20 settembre 1975, tra i quali la villa descritta alla lettera a) della premessa;

- d) che con atto a rogito ... in data ..., registrato a ... in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ... i signori PIER LUIGI e LIVIA hanno donato al figlio Filippo la quota indivisa di comproprietà in ragione di 5/6 (cinque sestimi) di un podere in Bertinoro, con accesso da via ...;
- e) che il signor Filippo è deceduto prematuramente il ... e la quota indivisa di comproprietà in ragione di 5/6 (cinque sestimi) del podere è stata devoluta al figlio signor Edoardo (dichiarazione di successione presentata a Forlì e classificata al n. ... vol. ..., trascritta a Forlì in data ... all'art. ...

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

#### DONAZIONE

**Consenso e oggetto** - I signori PIER LUIGI e LIVIA, comproprietari in regime di comunione legale dei beni,

con riserva per se stessi del diritto di usufrutto vitalizio, con reciproco diritto di accrescimento in favore del più longevo degli usufruttuari, salva la causa di estinzione del diritto di usufrutto di seguito specificata,;

con riserva a favore del signor MARIO, che accetta, del diritto di usufrutto vitalizio successivo con efficacia a decorrere dall'estinzione dell'usufrutto a favore dei primi usufruttuari,

#### donano

al figlio signor GIUSEPPE, che accetta ed acquista per la quota indivisa di nuda proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo), ed alla figlia signora MARINA, che accetta ed acquista per l'altra quota indivisa di nuda proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo), con espressa attribuzione in comunione legale con il coniuge signor GIORGIO, ai sensi dell'art. 179, lett. b), ultima parte, c.c., e congiuntamente la nuda proprietà della villa con corte esclusiva posta in Comune di FORLÌ, via Medaglie d'Oro n. 13, composta da appartamento distribuito sui piani ... e da garage al piano terra,

confinante nell'insieme con: via Medaglie d'Oro, area di sedime dei fabbricati di cui alle particelle ..., salvo altri;

il tutto riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLÌ, in ditta Pier Luigi e Livia, al foglio ...,

part. ... sub. ..., via Medaglie d'Oro n. 13, piano ..., cat. ..., classe ..., vani ..., r.c. euro ... (appartamento);

part. ... sub. ..., via Medaglie d'Oro n. 13, 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 FORLÌ alla partita 1, al foglio ..., part. ... ente urbano di mq. ...

**Patti** – Ai sensi dell'art. 793 c.c., la donazione è gravata dall'onere a carico dei donatari di corrispondere, senza decorrenza di interessi fino al termine stabilito, la somma di euro 50.000,00 (cinquantamila/00), a favore del signor Edoardo, entro il termine di cinque anni dalla data odierna. L'onere a favore di Edoardo è una liberalità indiretta da parte dei nonni signori PIER LUIGI e LIVIA ed è soggetta all'imputazione ex se, ai sensi dell'art. 564, comma 2, c.c.

La presente donazione è soggetta alla condizione di reversibilità, di cui agli articoli 791 e 792 c.c., per il caso di premorienza di uno o di entrambi i donatari e dei loro 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.

Qualora uno o entrambi i primi usufruttuari dovessero essere ricoverati in casa di riposo, il diritto di usufrutto si estinguerebbe automaticamente ed i donatari saranno obbligati a versare a favore del donante ricoverato in casa di riposo, ai sensi degli articoli 790 e 793 del codice civile, la somma di euro 20.000,00 (ventimila/00) per far fronte alle spese di degenza.

**Dichiarazione di conformità dei dati catastali art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985** – L'unità immobiliare urbana oggetto della presente donazione è graficamente rappresentata nelle planimetrie depositate in catasto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Forlì in

data ... (part. ... sub. ...) ed in data ... (part. ... sub. ...) che, previa visione e approvazione delle parti, si allegano congiuntamente al presente atto sotto la lettera "A".

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 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** - I donatari riconoscono l'esistenza del diritto di usufrutto vitalizio, con reciproco diritto di accrescimento, a favore dei donanti e dell'usufrutto successivo a favore del signor Mario. Gli usufruttuari sono dispensati dai nudi proprietari 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.

**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.

**Trattamento tributario** - Le parti attribuiscono al diritto di nuda proprietà donato il valore di euro ...

I donanti signori PIER LUIGI e LIVIA dichiarano di essere parenti di primo grado in linea retta (padre e madre) dei donatari signori GIUSEPPE e MARINA e di non aver effettuato anteriormente donazioni, neppure presunte, a favore degli stessi, per cui le parti prendono atto che la presente donazione non è soggetta 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, in quanto rientra nella franchigia di euro un milione.

I donanti signori PIER LUIGI e LIVIA dichiarano di essere affini in linea retta di primo grado (genitori del coniuge) del signor GIORGIO per cui le parti prendono atto che la presente donazione, relativamente alla quota donata allo stesso, è soggetta all'imposta sulle successioni e donazioni ai sensi dell'art. 2, comma 49, lett. b) del citato decreto legge n. 262/2006, con l'aliquota del 6%.

I donanti dichiarano di essere parenti in linea retta di secondo grado (nonni) del signor EDOARDO e di non aver effettuato anteriormente donazioni, neppure presunte, a favore dello stesso, per cui le parti prendono atto che la presente donazione non è soggetta all'imposta sulle successioni e donazioni ai sensi dell'art. 2, comma 49, lett. a) del citato decreto legge n. 262/2006, in quanto rientra nella franchigia di euro un milione.

Il signor PIER LUIGI dichiara di essere parente in linea collaterale di secondo grado (fratello) del signor MARIO e di non avere effettuato anteriormente donazioni, neppure presunte, a favore dello stesso mentre la signora LIVIA dichiara di essere affine in linea collaterale di secondo grado del signor MARIO. La donazione di usufrutto successivo in favore del signor Mario si considera sottoposta alla condizione sospensiva della premorienza dei primi usufruttuari, per cui si applica la disciplina tributaria di cui all'art. 27, commi 1 e 2 del D.P.R. n. 131/1986 richiamato dall'art. 58, comma 2 del D.LGS. n. 346/1990.

Il presente atto sconta le imposte ipotecaria e catastale con le normali aliquote rispettivamente del 2% e dell'1%.

#### RINUNCIA A QUOTA DI COMPROPRIETA'

**Consenso e oggetto** - I signori PIER LUIGI E LIVIA, comproprietari in ragione di 1/6 (un sesto), con il presente atto, ai sensi dell'art. 1104 del codice civile, irrevocabilmente rinunciano, a titolo gratuito, al diritto di comproprietà agli stessi spettante sul seguente immobile sito in Comune di BERTINORO (FC), e precisamente:

fondo rustico con sovrastanti fabbricati, dell'estensione complessiva di catastali ha. ..., confinante nell'insieme con: terreni di cui alle particelle ..., salvo altri;  
- i terreni sono riportati nel Catasto Terreni del Comune di BERTINORO, in ditta Pier Luigi e Livia, al foglio ...,

part. ... di are ..., r.d. euro ..., r.a. euro ...;

- i fabbricati con corte pertinenziale sono distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di BERTINORO, in ditta Pier Luigi e Livia, al foglio ...,

part. ...., via ..., piano ..., cat. ..., classe ..., vani ..., r.c. euro ... (abitazione e proservizi in corpo staccato);

L'area di terreno coperta su cui sono costruiti i fabbricati e la corte pertinenziale sono distinte al Catasto Terreni del Comune di BERTINORO, alla partita 1, al foglio ..., part. ...., ente urbano di mq. ...

Per effetto della presente rinuncia al diritto di comproprietà dei signori Pier Luigi e Livia, ai sensi dell'art. 1104 del codice civile, il diritto di comproprietà dell'altro comproprietario signor Edoardo si espande, ex lege, in forza della caratteristica elasticità del diritto di proprietà (c.d. vis espansiva della proprietà come diritto reale assoluto), per il venir meno del limite costituito dalla comproprietà dei rinuncianti, con la conseguenza che il signor Edoardo, già comproprietario dell'immobile in oggetto per la quota indivisa pari a 5/6 (cinque sest), ne diviene proprietario esclusivo.

**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 nelle planimetrie depositate in catasto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Forlì in data ... che, previa visione e approvazione delle parti, si allegano congiuntamente al presente atto sotto la lettera "B".

Con riferimento ai dati di identificazione catastale sopra riportati ed alle planimetrie depositate in catasto, il rinunciante dichiara che i dati catastali sopra trascritti e le planimetrie catastali depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

Il diritto oggetto del presente atto risulta intestato in catasto in ditta rinunciante, in conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

**Consistenza** - Quanto sopra è acquistato ex lege dall'altro comproprietario in forza della caratteristica elasticità del diritto di proprietà (c.d. vis espansiva della proprietà come diritto reale assoluto), per il venir meno del limite costituito dalla comproprietà dei rinuncianti, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova (ben conosciuti ed accettati dal signor Edoardo), con ogni accessione, accessorio, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come ai rinuncianti spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

**Rinuncia ipoteca legale** - I rinuncianti rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale.

**Godimento** – Il signor Edoardo viene immesso nel godimento materiale esclusivo di quanto acquistato da oggi e pertanto da oggi stesso cominceranno a decorrere rispettivamente a suo favore ed a suo carico le rendite ed i relativi oneri.

**Garanzia** - I rinuncianti dichiarano che il diritto immobiliare oggetto del presente atto è di loro piena titolarità 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** – I rinuncianti dichiarano che il diritto dagli stessi rinunciato è loro pervenuto per acquisto effettuato con atto a rogito ... in data ..., registrato a ... in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ...

**Adempimenti normativa edilizia** - I signori PIER LUIGI e LIVIA, ai sensi e per gli effetti dell'art.

" Romolo Romani (impronta sigillo)