

ESERCITAZIONE DI FINE CORSO 2014/2015

A cura dei notai Alessandro Torroni e Emanuele Ranuzzi de Bianchi

*La villa e il podere*

Il signor Pier Luigi è sposato con la signora Livia dall'anno 1970. Nell'anno 1971 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 una villa con giardino.

Il 13 gennaio 1978 il signor Pier Luigi e la signora Livia si sono recati dal notaio Romolo Romani di Roma ed hanno stipulato convenzione matrimoniale, ai sensi dell'art. 228, comma 2, legge n. 151/1975.

I coniugi signori Pier Luigi e Livia hanno due figli Giuseppe e Marina mentre il figlio primogenito Filippo è deceduto prematuramente ed ha lasciato un figlio Edoardo, maggiorenne. Il figlio Giuseppe è celibe mentre Marina è sposata, senza figli, con Giorgio dall'anno 2010 senza avere contratto alcuna convenzione matrimoniale.

I coniugi signori Pier Luigi e Livia sono contitolari di una quota indivisa di comproprietà, in ragione di 1/6, di un podere sulla collina di Bertinoro del quale il nipote Edoardo è comproprietario per la residua quota di 5/6, allo stesso pervenuta in forza della successione in morte del padre Filippo. I signori Pier Luigi e Livia precisano che la quota di 5/6 del podere in Bertinoro era stato da loro donata al figlio Filippo.

I coniugi signori Pier Luigi e Livia si recano dal notaio Romolo Romani di Roma e gli manifestano le seguenti volontà da tradurre in atto pubblico.

I coniugi dovrebbero mantenere l'usufrutto per intero sulla villa in Forlì, via Medaglie d'Oro n. 13 loro vita natural durante, salvo quanto di seguito specificato, in maniera da poter utilizzare l'intera villa anche dopo la morte di uno dei coniugi; vorrebbero che dopo la morte di entrambi i coniugi l'usufrutto sulla villa spettasse al fratello minore di Pier Luigi, Mario che vive con i donanti; vorrebbero donare la villa ai due figli Giuseppe e Marina con le seguenti clausole:

- desiderano che anche Giorgio, attualmente all'estero per lavoro, benefici della donazione;
- i donatari dovrebbero riconoscere a Edoardo la somma di euro 50.000, da pagarsi entro cinque anni, somma che vorrebbero fosse conteggiata nei diritti successori di Edoardo;
- se uno o entrambi i donatari dovessero morire prima dei genitori e senza figli non vorrebbero che il diritto donato andasse ai parenti dei loro coniugi ma che tornasse in capo ai donanti oppure, se possibile, in capo al nipote Edoardo;
- se uno o entrambi i donanti dovessero essere ricoverati in una casa di riposo, vorrebbero: che il diritto di usufrutto cessasse automaticamente e che i donatari fossero obbligati a versare al donante ricoverato la somma di euro 20.000 per far fronte alle spese di degenza nella casa di riposo.

I coniugi signori Pier Luigi e Livia, non avendo alcun interesse a mantenere la comproprietà del podere in Bertinoro, coltivato a vigneto dal nipote Edoardo, vorrebbero che la proprietà di

Edoardo diventasse esclusiva ma senza porre in essere un atto di donazione diretta a suo favore, stante le difficoltà di successiva circolazione dell'immobile che abbia come provenienza una donazione. Chiedono al notaio quale sia la situazione di Edoardo rispetto alla loro successione, tenuto conto delle complessive attribuzioni patrimoniali dagli stessi indicate.

Assunte le vesti del notaio Romolo Romani, dopo avere trattato degli istituti giuridici interessati dal caso ed avere motivato le scelte adottate, redigere l'atto che realizzi la volontà delle parti, nei limiti consentiti dalla legge.