

Scuola di notariato Rolandino Passaggeri

Atto inter vivos

Il coltivatore diretto laborioso

A cura dei notai ALESSANDRO TORRONI e EMANUELE RANUZZI DE BIANCHI

Il signor Stelio, coltivatore diretto era proprietario di un podere di 12 ettari all'interno del quale ha realizzato, nel corso della sua vita, tre case da cielo a terra, composte ciascuna da appartamento e corpo di fabbrica ad uso ricovero attrezzi agricoli; le case sono ubicate in Forlì, via Trento n. 10, 12 e 14. Stelio e la moglie Rita hanno abitato fino alla morte di Stelio nella casa ubicata al civico n. 14.

Con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data 30 dicembre 2000 il signor Stelio ha donato al figlio Primo, per adibirla ad abitazione familiare, la casa ubicata in via Trento n. 10 sulla quale lo stesso ha eseguito lavori di restauro e risanamento conservativo per circa euro 80.000, dietro accensione di un mutuo ipotecario il cui debito è stato estinto nell'anno 2014. Nell'anno 2014, sulla base di un comodato gratuito concesso dal signor Stelio, Primo con la sua famiglia si è trasferito nella casa in via Trento 12.

Con atto a rogito Romolo Romani di Roma in data 15 dicembre 2013 il signor Stelio ha donato la proprietà del terreno agricolo, attualmente affittato ad una società agricola, alla moglie Rita.

Il signor Stelio è deceduto 10 gennaio 2015, lasciando quali eredi legittimi i figli Primo, Secondo e Terzo; la signora Rita di anni 77 ha rinunciato all'eredità del marito con atto presso la Cancelleria del Tribunale di Forlì.

Con atto a rogito notaio Girolamo Induno di Roma del 31 dicembre 2015 il signor Secondo, per motivi di risparmio fiscale, ha donato al figlio Marco la sua quota indivisa di comproprietà della casa ubicata in via Trento n. 12.

Nell'asse ereditario del signor Stelio si trovano le case ubicate in Forlì, via Trento n. 12 e n. 14 e risparmi depositati presso la Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna per circa 134.000 euro.

I signori Primo, Secondo, accompagnato dal figlio Marco, Terzo, accompagnato dalla moglie Giovanna, si recano dal notaio Romolo Romani di Roma e dichiarano quanto segue:

- Il signor Primo vive con la famiglia nella casa in via Trento n. 12;
- il signor Terzo e la moglie Giovanna vivono nella casa in via Trento n. 14 insieme con la signora Rita; il signor Terzo e la moglie Giovanna hanno stipulato con atto a rogito notaio Girolamo Induno di Roma del 10 aprile 2007 una convenzione matrimoniale, ai sensi dell'art. 210 c.c., di ampliamento della comunione legale ai beni che sarebbero loro pervenuti per successione o per donazione;
- Il signor Secondo vive con la famiglia nella casa in via Trento n. 10, sulla base di un contratto di comodato gratuito concesso dal fratello Primo;
- per accedere alle abitazioni ubicate al civico n. 12 ed al civico n. 14 è necessario passare per una strada privata, utilizzata fin dalla costruzione delle tre abitazioni, che ricade all'interno delle corti esclusive delle case ubicate al civico n. 10 ed al civico n. 12;
- nella casa di via Trento n. 14 debbono essere effettuate opere di rifacimento delle fognature con la necessità di far passare le nuove tubature interrato nelle corti esclusive di pertinenza delle case ubicate al civico n. 10 ed al civico n. 12;
- i signori Primo, Secondo e Terzo vorrebbero prevedere l'obbligo reciproco di non dividere il terreno agricolo che perverrà loro mortis causa dalla madre Rita per i cinque anni successivi all'acquisto del terreno.

I signori Primo, Secondo e Terzo, attribuiscono alle case in Forlì, via Trento nn. 10/12/14 lo stesso valore di euro 200.000 ciascuna e si sono accordati per dividere l'eredità del padre in maniera da adeguare in maniera definitiva la situazione di diritto alla situazione di fatto sopra descritta, con l'accordo che i risparmi depositati presso la Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna per circa 134.000 euro debbano essere utilizzati per garantire ai tre figli di ricevere gli stessi valori tenuto conto di eventuali differenze di valore dovute alla situazione di fatto e di diritto sopra descritta.

Assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, trattare degli istituti giuridici coinvolti e redigere l'atto che soddisfi la volontà delle parti, dopo avere motivato le soluzioni adottate.