

Scuola di notariato Rolandino Passaggeri di Bologna

Corso redazionale

Traccia inter vivos

A cura dei notai Alessandro Torroni ed Emanuele Ranuzzi

Il padre preoccupato

Mario è vedovo ed ha due figli: il figlio maggiore Marco, di professione commercialista, è sposato con un figlio Nicola di anni 10; il figlio minore Massimo è celibe.

Mario con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma nell'anno 2016 ha trasferito, con patto di famiglia, la sua oreficeria al figlio Massimo, il quale terminerà nel dicembre 2019 di liquidare il fratello Marco di quanto gli spetta in dipendenza del patto di famiglia.

Mario ha donato nell'anno 2010 con atto a rogito notaio Romolo Romani al figlio Massimo la somma di euro 100.000.

Mario è proprietario di un locale ad uso ristorante in centro a Forlì, Corso della Repubblica n. 33, attualmente locato a buone condizioni, del valore stimato di euro 350.000.

Mario è comproprietario, in quote uguali, con il fratello Guido di due appartamenti, uno a Forlì, via Bertini n. 105 nel quale vive Mario con il figlio Massimo, valutato euro 300.000 ed uno al mare a Milano Marittima, III Traversa Pineta n. 12, utilizzato dai fratelli Mario e Guido per le vacanze estive, entrambi provenienti dalla successione paterna aperta nove anni prima. I fratelli Mario e Guido hanno diviso il denaro ed i titoli presenti nell'eredità ed hanno sottoscritto un accordo per l'utilizzo dell'appartamento al mare che attribuisce a Mario l'uso nei mesi di giugno e agosto ed a Guido l'uso nei mesi di luglio e settembre.

Mario è preoccupato del futuro dei figli e del nipote e vuole dividere il suo patrimonio in maniera definitiva tra i figli per evitare, quando non ci sarà più, contrasti tra gli stessi. Mario si rivolge al notaio Romolo Romani di Roma e gli prospetta le sue esigenze come segue:

a) desidera trasferire il ristorante in centro al figlio Marco, con la precisazione che le rendite del ristorante dovranno essere accantonate e utilizzate per fare studiare il nipote Nicola finché non avrà terminato il suo percorso di studi; chiede che la sua volontà sia rispettata al massimo, anche nell'ipotesi in cui il figlio Marco decidesse di non volere più collaborare, utilizzando gli strumenti giuridici più adeguati;

b) ritiene che all'apertura della sua successione non rimarranno molti risparmi poiché la sua pensione non è sufficiente a soddisfare le sue esigenze e sta erodendo progressivamente i suoi risparmi; vuole assolutamente evitare che, all'apertura della sua successione, ci sia una disparità di trattamento tra i figli e chiede al notaio consigli su come sia possibile imporre al figlio Marco di riconoscere, entro il termine di sei mesi dalla donazione, al fratello quanto necessario a pareggiare il valore dei beni agli stessi trasferiti, tenendo conto dei valori indicati;

c) desidera trasferire al figlio Massimo la sua quota di comproprietà dell'abitazione di Forlì; fa presente che i fratelli Mario e Guido hanno già concluso un contratto preliminare di compravendita da Guido a Mario della quota di un mezzo dell'immobile di Forlì, per il prezzo di euro 80.000, da pagarsi entro sei mesi dalla stipula del contratto definitivo, e che il fratello Guido si è dichiarato disponibile a fare quanto necessario per realizzare l'operazione; desidera che il figlio Massimo subentri nel diritto di stipulare il contratto definitivo e che sia vincolato ad utilizzare per l'acquisto dell'immobile la somma che gli consegnerà il fratello in base all'accordo descritto alla lettera b);

d) desidera che con l'atto che si va a stipulare vengano sistemati in maniera definitiva i rapporti patrimoniali tra i figli e non via siano questioni da regolare all'apertura della sua successione.

Assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, illustrare gli istituti giuridici coinvolti e individuare la soluzione che soddisfa maggiormente le esigenze prospettate al notaio.

