

Traccia

I due fratelli Primo e Secondo, entrambi coniugati in regime di comunione legale, hanno ricevuto con atto di donazione a rogito del dottor Romolo Remo, notaio in Roma, in data 23 marzo 2015 in parti uguali tra loro, dai genitori Mevio e Filana, due fabbricati (A e B) ciascuno con annessa corte pertinenziale, siti in Roma, via Gioberti n. 5 e 7, mentre il fratello Terzo non ha ancora ricevuto alcunché.

Ancora in vita i genitori, Primo e Secondo, hanno proceduto a dividere i beni donati con atto del medesimo notaio in data 15 febbraio 2022, con attribuzione a ciascuno di un fabbricato con annessa corte pertinenziale. Nell'atto di divisione, a rogito del medesimo notaio, per mera dimenticanza non è stato indicato il titolo edilizio abilitativo della costruzione del fabbricato assegnato a Primo (titolo edilizio correttamente enunciato nella donazione).

Si dà atto che:

1. era stata costituita da Primo ipoteca volontaria sulla propria quota indivisa a rogito del notaio Romina Romoli;
2. in sede di divisione era stata costituita una servitù di passaggio, a favore del bene assegnato a Secondo e a carico del bene assegnato a Primo, in previsione della realizzazione di un fabbricato da edificare sull'area pertinenziale del fabbricato di Secondo.

Nella divisione era stata convenuto un conguaglio in favore di Primo ed uno a carico di Secondo, già corrisposto in sede di divisione. In relazione a tale divisione sono state curate tutte le formalità di legge.

Secondo intende alienare a Sempronio (sordomuto, ma capace di leggere e scrivere) il bene a lui assegnato e la moglie di Secondo è disponibile a intervenire nel relativo atto.

Anche il fratello Terzo è disponibile a intervenire nel relativo atto pur senza prestare garanzia di alcun tipo, qualora possa tutelare l'acquirente, contro eventuali azioni che Terzo potrebbe esperire in futuro.

L'acquirente intende acquistare l'appartamento solo a condizione che:

1. la divisione stipulata l'anno precedente risulti valida ed efficace;
2. sia tutelato dalle conseguenze di eventuali future azioni promosse nei suoi confronti da Terzo.

Inoltre Sempronio intende essere garantito sulla servitù come sopra costituita sul fondo oggetto della presente vendita e che il prezzo pagato venga consegnato a Secondo solo dopo che il notaio abbia verificato l'inesistenza di formalità preesistenti pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto, prima della trascrizione della vendita.

Al riguardo, Secondo e Sempronio sono d'accordo che se dovessero risultare formalità pregiudizievoli, da un lato le somme versate saranno restituite dal notaio a Sempronio e, dall'altro, la proprietà ritornerà alla parte venditrice.

Il candidato, assunto le vesti del dottor Romolo Romani, notaio in Roma, con studio in Roma, alla via Aurelia n. 619, indagli la volontà delle parti e rediga il relativo atto.

Nella parte teorica illustri le soluzioni adottate e tratti della divisione con particolare riguardo alla natura del conguaglio, anche in regime al riferimento al regime patrimoniale tra i coniugi; dell'omessa

menzione dei titoli edilizi comunque esistenti; e delle eventuali garanzie da prestare all'acquirente di immobili da provenienza donativa; della servitù di un vantaggio futuro.

Elaborato 1)

PARTE PRIMA: ATTO NOTARILE

REPUBBLICA ITALIANA

ATTO DI COMPRAVENDITA CON CONFERMA DI ATTO PRECEDENTE, INTERVENTO E COSTITUZIONE DI DEPOSITO PREZZO CON CONDIZIONE RISOLUTIVA

L'anno duemilaventitré (2023), il giorno _____ del mese di _____ (_____), in Roma, nel mio studio sito alla Via Aurelia n. 619.

Innanzitutto a me Dott. Romolo Romani, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia, senza l'assistenza dei testimoni per avervi le parti, d'accordo tra loro e con il mio consenso, rinunciato, ai sensi dell'art. 48 della Legge 16 febbraio 1913 n. 89 (Legge Notarile), salvo per quanto infra specificato.

SONO PRESENTI I SIGNORI:

1. SECONDO, nato a _____ (____) il _____ (CF: _____), residente in _____ (____) Via _____ n. __, cittadino italiano, di professione _____, il quale interviene nel presente atto:

* nella sua qualità di parte venditrice;

* nella sua qualità di parte dell'atto di divisione infra menzionato, ai fini della conferma di cui all'art. 46, comma 5-ter, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;

(di seguito anche "Parte Venditrice")

2. MOGLIE DI SECONDO (generalità complete: nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale, residenza), la quale interviene al presente atto ai soli fini di cui all'art. 179, ultimo comma, c.c., e per prestare il proprio assenso ove occorrer possa, dichiarando di essere coniugata con il signor Secondo in regime di _____ (specificare: comunione legale dei beni / separazione dei beni).

(di seguito anche "Moglie Interveniente")

3. TERZO, nato a _____ (____) il _____ (CF: _____), residente in _____ (____) Via _____ n. ____, cittadino italiano, di professione _____, il quale interviene al presente atto ai fini e per gli effetti di cui infra specificato, senza assumere alcuna garanzia.

(di seguito anche "Terzo Interveniente")

4. SEMPRONIO, nato a _____ (____) il _____ (CF: _____), residente in _____ (____) Via _____ n. ____, cittadino italiano, di professione _____, sordomuto, ma capace di leggere e scrivere, come dichiarato dalle parti e da me Notaio accertato.

(di seguito anche "Parte Acquirente")

Per questo specifico atto, stante l'intervento del signor Sempronio, sordomuto, ma capace di leggere e scrivere, io Notaio, ai sensi dell'art. 57 della Legge Notarile, faccio intervenire quali testimoni i signori:

* _____, nato a _____ il _____, residente in _____ Via _____ n. ____, C.F. _____,

* _____, nato a _____ il _____, residente in _____ Via _____ n. ____, C.F. _____,

entrambi cittadini italiani, maggiorenni, aventi i requisiti di legge, non interessati all'atto, dei quali sono certo dell'identità personale.

PREMESSO CHE:

A) Con atto a mio rogito in data 15 febbraio 2022, Repertorio n. _____, Raccolta n. _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ il _____ ai nn. _____ R.G. e _____ R.P., i signori Primo (genitore 1) e Secondo (genitore 2), qui non comparenti, donavano ai loro figli, tra cui il qui presente signor Secondo (figlio) e il signor Primo (figlio, non presente), pro quota indivisa, diversi beni immobili, tra cui un più ampio compendio immobiliare dal quale sono stati poi ricavati i fabbricati oggetto della successiva divisione. In tale atto di donazione erano correttamente enunciati tutti i titoli edilizi abilitativi relativi ai fabbricati donati.

B) Successivamente, con atto di divisione a mio rogito in data _____ (data successiva al 15 febbraio 2022 e precedente di circa un anno rispetto all'atto odierno), Repertorio n. _____, Raccolta n. _____, registrato a _____ il _____ al n. _____ e trascritto a _____ il _____ ai nn. _____ R.G. e _____ R.P., i condividenti, tra cui i predetti signori Secondo (figlio) e Primo (figlio), procedevano allo scioglimento della comunione sui beni loro donati come sopra, con assegnazione a ciascuno di un fabbricato con annessa corte pertinenziale.

In particolare:

* al signor Secondo (figlio), qui Parte Venditrice, veniva assegnato il fabbricato con annessa corte pertinenziale sito in Comune di _____, Via _____, n. _____, meglio descritto al successivo Articolo 2 del presente atto;

* al signor Primo (figlio), non qui presente, veniva assegnato un altro fabbricato con annessa corte pertinenziale.

Per mera dimenticanza, nel suddetto atto di divisione non veniva indicato il titolo edilizio abilitativo relativo alla costruzione del fabbricato assegnato al signor Primo (figlio), titolo edilizio che, come detto, era invece correttamente enunciato nel presupposto atto di donazione.

C) Nell'atto di divisione sopra citato:

* veniva dato atto che il signor Primo (figlio) aveva precedentemente costituito ipoteca volontaria sulla propria quota indivisa a rogito del Notaio Romina Romoli di _____ in data _____, Rep. n. _____, iscritta a _____ il _____ al n. _____ R.G. e _____ R.P., ipoteca che, per effetto della divisione e ai sensi dell'art. 2825 c.c., si è concentrata sul bene immobile assegnato al medesimo Primo (figlio);

* veniva costituita una servitù di passaggio a favore del bene assegnato al signor Secondo (figlio), qui Parte Venditrice, e a carico del bene assegnato al signor Primo (figlio), in previsione della realizzazione di un futuro fabbricato da edificare sull'area pertinenziale del fabbricato assegnato a Secondo (figlio);

* veniva convenuto un conguaglio in denaro a favore del signor Primo (figlio) ed uno a carico del signor Secondo (figlio), quest'ultimo già interamente corrisposto in sede di divisione.

D) Tutte le formalità di legge relative al predetto atto di divisione sono state regolarmente curate.

E) La Parte Acquirente, signor Sempronio, ha dichiarato di voler acquistare l'immobile di cui infra solo a condizione che:

1. l'atto di divisione stipulato tra i condividenti, come sopra citato, risulti valido ed efficace, anche con riferimento alla menzione dei titoli edilizi;

2. sia tutelato dalle conseguenze di eventuali future azioni che il Terzo Interveniente, signor Terzo (fratello del venditore Secondo), potrebbe esperire nei suoi confronti in relazione alla provenienza donativa dei beni;

3. sia garantito sulla piena efficacia e opponibilità della servitù attiva costituita a favore del fondo oggetto della presente vendita, come descritta in premessa;

4. il prezzo pattuito venga consegnato alla Parte Venditrice solo dopo che io Notaio avrò verificato, successivamente alla stipula del presente atto e prima della sua trascrizione, l'inesistenza di formalità pregiudizievoli ulteriori e diverse da quelle note e accettate, gravanti sull'immobile oggetto di vendita. A tal fine, le parti convengono che, qualora dovessero

risultare formalità pregiudizievoli non dichiarate e non accettate, da un lato le somme versate a titolo di prezzo saranno da me Notaio restituite alla Parte Acquirente e, dall'altro, la proprietà del bene tornerà ipso iure alla Parte Venditrice.

Tutto ciò premesso, e considerato quale parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti come sopra costituiti, dichiarano e convengono quanto segue:

Articolo 1 - Conferma ex art. 46 D.P.R. 380/2001

Il signor Secondo (figlio), nella sua qualità di parte dell'atto di divisione citato in Premessa B), consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti dell'art. 46, comma 5-ter, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), e successive modificazioni, dichiara, con riferimento al fabbricato assegnato al condividente signor Primo (figlio) con il predetto atto di divisione, che lo stesso è stato edificato in forza del seguente titolo abilitativo: [Indicare estremi del titolo: es. Permesso di Costruire/Concessione Edilizia n. ____ del ____ rilasciato dal Comune di ____, ovvero Denuncia di Inizio Attività Prot. n. ____ del ____, o Segnalazione Certificata di Inizio Attività Prot. n. ____ del ____, o altro titolo idoneo], titolo già menzionato nel presupposto atto di donazione di cui alla Premessa A).

Con la presente dichiarazione, le parti intendono confermare, ai sensi della citata normativa, l'atto di divisione sopra menzionato, Repertorio n. ____, Raccolta n. ____, a mio rogito, relativamente alla menzione del titolo edilizio del fabbricato assegnato al signor Primo (figlio).

Articolo 2 - Oggetto della Compravendita

La Parte Venditrice, signor Secondo, vende e trasferisce, con ogni garanzia di legge, alla Parte Acquirente, signor Sempronio, che accetta ed acquista, la piena ed esclusiva proprietà del seguente bene immobile, facente parte del maggior compendio immobiliare assegnatogli con l'atto di divisione citato in Premessa B):

Fabbricato con annessa corte pertinenziale sito in Comune di _____, Via _____, n. _____, e precisamente:

[DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE: natura (es. appartamento, villetta), piano, numero vani, dati catastali completi (foglio, particella, subalterno), confini, coerenze].

L'immobile viene trasferito unitamente a tutti i relativi diritti, azioni, ragioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, se e come esistenti e legalmente costituite, e in particolare con la servitù attiva di passaggio costituita con il citato atto di divisione a carico del fondo finitimo assegnato al signor Primo (figlio), e meglio descritta in tale atto, da intendersi qui integralmente richiamata, servitù costituita per l'utilità del fondo qui compravenduto, anche in previsione della realizzazione di un futuro fabbricato da edificare sull'area pertinenziale del medesimo.

Articolo 3 - Patti e Condizioni

La presente vendita è fatta e accettata ai seguenti patti e condizioni:

1. Stato dell'immobile: L'immobile viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla Parte Acquirente per averlo visionato, con tutti i diritti, oneri, servitù attive e passive legalmente esistenti.

2. Garanzie: La Parte Venditrice garantisce la piena proprietà e la legittima provenienza del bene compravenduto, nonché la sua libertà da ipoteche (ad eccezione di quella gravante sulla quota indivisa del signor Primo (figlio) e ora concentrata sul bene a lui assegnato, come in Premessa C), trascrizioni pregiudizievoli, pignoramenti, sequestri, privilegi anche fiscali, e da ogni altro vincolo o peso che ne possa limitare il godimento o la disponibilità, ad eccezione della servitù passiva a carico del fondo del signor Primo (figlio) e a favore del fondo qui compravenduto, come menzionata. La Parte Venditrice presta le garanzie di legge per evizione e vizi. Garantisce altresì la piena validità ed efficacia della servitù attiva di passaggio di cui all'Articolo 2.

3. Dichiarazioni Urbanistiche e Catastali: La Parte Venditrice, ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 e dell'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985 n. 52, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 D.P.R. 445/2000, dichiara:

* che il fabbricato oggetto del presente atto è stato edificato in forza di [Estremi del titolo edilizio del fabbricato venduto: es. Permesso di Costruire/Concessione Edilizia n. ____ del ____ rilasciato dal Comune di ____, ovvero DIA Prot. n. ____ del ____, o SCIA Prot. n. ____ del ____, o dichiarazione di costruzione ante 1° settembre 1967 se applicabile];

* che successivamente non sono intervenute modifiche che richiedessero ulteriori provvedimenti autorizzativi o, se intervenute, sono state regolarmente assentite con [estremi dei provvedimenti];

* la conformità dei dati catastali e della planimetria depositata in Catasto allo stato di fatto dell'immobile, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale.

La Parte Acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla prestazione energetica degli edifici (A.P.E.) ai sensi del D.Lgs. 192/2005 e successive modificazioni, e ne allega copia al presente atto sotto la lettera "A".

4. Consegna e Possesso: L'immobile è consegnato contestualmente alla stipula del presente atto, libero da persone e cose, e da tale data la Parte Acquirente ne acquisisce il possesso giuridico e materiale, con ogni effetto utile ed oneroso.

5. Spese: Le spese del presente atto e sue dipendenti sono a carico della Parte Acquirente.

Articolo 4 - Intervento della Moglie del Venditore

La signora [Nome Cognome Moglie], come sopra generalizzata e costituita, dichiara:

- * (se in comunione legale e il bene è personale) di essere a conoscenza che il bene compravenduto è personale del marito signor Secondo, ai sensi dell'art. 179 c.c., in quanto pervenutogli per donazione e successiva divisione, e che l'eventuale conguaglio versato dal coniuge in sede di divisione non ha inciso sulla natura personale del bene;
- * (se in separazione dei beni) di prendere atto della vendita effettuata dal marito;
- * (in ogni caso, per tuziorismo) di prestare, per quanto possa occorrere, il proprio assenso alla presente vendita.

Articolo 5 - Intervento di Terzo

Il signor Terzo, come sopra generalizzato e costituito, dichiara:

1. di essere fratello del venditore, signor Secondo, e figlio dei donanti signori Primo (genitore 1) e Secondo (genitore 2), menzionati in Premessa A);
2. di essere perfettamente a conoscenza dell'atto di donazione citato in Premessa A) e del successivo atto di divisione citato in Premessa B) con cui il bene oggi compravenduto è pervenuto al fratello Secondo;
3. di prendere atto e prestare la propria piena ed incondizionata acquiescenza a tali atti di provenienza (donazione e divisione) e, conseguentemente, al presente atto di compravendita, dichiarando di non avere nulla a pretendere o eccepire al riguardo nei confronti della Parte Acquirente, signor Sempronio, e dei suoi aventi causa, in relazione a diritti che potrebbero competergli quale legittimario dei donanti, fermo restando che la presente dichiarazione non costituisce rinuncia all'azione di riduzione verso i coeredi o donatari, né prestazione di garanzia di alcun tipo, ma è resa al solo fine di assicurare una maggiore stabilità all'acquisto del signor Sempronio, manifestando il proprio attuale convincimento circa la correttezza delle operazioni successive e dispositive intervenute.

Articolo 6 - Prezzo, Deposito Prezzo e Condizione Risolutiva

Il prezzo della presente compravendita è convenuto e accettato in Euro _____,00 (Euro _____/00).

La Parte Acquirente versa contestualmente alla firma del presente atto, a mezzo di [indicare modalità: es. assegno circolare non trasferibile n. _____ emesso da Banca _____ in data _____ all'ordine di "Notaio Romolo Romani per deposito prezzo ex L. 147/2013 - Atto Rep. N. ____ del ____"], l'intero prezzo di Euro _____,00 (Euro _____/00) nelle mani di me Notaio Romolo Romani.

Io Notaio dichiaro di ricevere tale somma e, su espressa e concorde richiesta di entrambe le Parti ai sensi dell'art. 1, comma 63 e seguenti, della Legge 27 dicembre 2013, n. 147, la imputo a "Deposito Prezzo", per essere svincolata e consegnata alla Parte Venditrice solo dopo l'avvenuta trascrizione del presente atto e la verifica da parte mia, Notaio, dell'inesistenza di gravami, formalità o iscrizioni pregiudizievoli ulteriori rispetto a quelle note e dichiarate, che emergano dalle visure ipotecarie effettuate nel periodo intercorrente tra la stipula del presente atto e la sua trascrizione.

Le Parti convengono espressamente che il presente contratto di compravendita è sottoposto alla condizione risolutiva (art. 1353 c.c.) che, successivamente alla stipula del presente atto e prima della sua trascrizione, dalle visure ipotecarie da me Notaio eseguite non risultino formalità o iscrizioni pregiudizievoli, ulteriori e diverse da quelle note e accettate, gravanti sull'immobile compravenduto.

Qualora tale condizione risolutiva si verificasse (cioè, emergano tali formalità pregiudizievoli):

a) il presente contratto di compravendita si intenderà risolto di diritto, con effetti retroattivi reali, e pertanto la proprietà dell'immobile tornerà automaticamente in capo alla Parte Venditrice;

b) io Notaio sarò tenuto ed autorizzato a restituire immediatamente alla Parte Acquirente l'intera somma di Euro _____,00 (Euro _____/00) depositata, senza interessi, salvo diverso accordo.

In caso di mancato avveramento della condizione risolutiva (cioè, non emergano formalità pregiudizievoli), il contratto produrrà i suoi effetti definitivi e io Notaio sarò autorizzato a svincolare la somma depositata in favore della Parte Venditrice, al netto delle imposte e spese da questa eventualmente dovute e anticipate dalla Parte Acquirente.

Articolo 7 - Disposizioni ai sensi della Legge Notarile per Acquirente Sordomuto

Ai sensi dell'art. 57 della Legge 16 febbraio 1913, n. 89, il signor Sempronio, sordomuto, ha dichiarato di saper leggere e scrivere. Pertanto, io Notaio ho fatto sì che egli leggesse personalmente il presente atto e, avendolo egli letto, mi sono accertato che ne abbia compreso appieno il contenuto e gli effetti giuridici, facendogli anche apporre la propria firma in mia presenza e dei testimoni su ogni foglio.

Articolo 8 - Registrazione e Trascrizione

Le Parti mi incaricano di provvedere alla registrazione e trascrizione del presente atto, esonerandomi da ogni responsabilità per eventuali trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli medio tempore emergenti e non risultanti dalle visure da me effettuate prima della stipula.

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto, da me redatto con sistemi elettronici e scritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione, e l'ho letto, unitamente all'allegato, ai comparenti (ad eccezione del signor Sempronio che, come detto, lo ha letto personalmente) ed ai testimoni, i quali lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e lo sottoscrivono con me Notaio come segue.

L'atto consta di n. __ fogli per n. __ pagine.

Firme:

SECONDO (Parte Venditrice)

MOGLIE DI SECONDO (Moglie Interveniente)

TERZO (Terzo Interveniente)

SEMPRONIO (Parte Acquirente)

TESTIMONE 1

TESTIMONE 2

DOTT. ROMOLO ROMANI (Notaio) - Sigillo

Allegato "A": Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

PARTE SECONDA: MOTIVAZIONE DELLE SOLUZIONI ADOTTATE

1. Conferma dell'Atto di Divisione (Art. 1 dell'atto):

* Problema: L'omessa menzione del titolo edilizio del fabbricato assegnato a Primo (fratello del venditore) nell'atto di divisione avrebbe potuto comportare la nullità dell'atto di divisione stesso, ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia - TUE). Tale nullità, essendo la divisione un atto presupposto, si sarebbe propagata all'odierna compravendita.

* Soluzione Adottata: Si è proceduto alla "conferma" dell'atto di divisione ai sensi dell'art. 46, comma 5-ter, TUE. Tale norma consente di sanare la nullità formale (derivante dalla mera omissione, non dall'assenza del titolo) mediante un atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, contenente la menzione omessa. La dichiarazione può essere resa "da una delle parti". Nel caso di specie, il venditore Secondo, essendo stato parte dell'atto di divisione, è legittimato a rendere tale dichiarazione confermativa. Questa soluzione soddisfa la prima condizione posta dall'acquirente (validità ed efficacia della divisione).

2. Acquirente Sordomuto (Art. 7 dell'atto e costituzione con testimoni):

* Problema: La partecipazione all'atto di una persona sordomuta richiede l'osservanza di specifiche formalità previste dalla Legge Notarile.

* Soluzione Adottata: Poiché Sempronio è sordomuto ma "capace di leggere e scrivere", si è applicato l'art. 57 L.N. Questo impone la presenza di due testimoni e che il sordomuto legga personalmente l'atto. Il notaio deve fare menzione di queste circostanze nell'atto. Non è stato necessario l'intervento di un interprete, che sarebbe stato richiesto ai sensi dell'art. 56 L.N. qualora il sordomuto non fosse stato in grado di leggere.

3. Tutela dell'Acquirente da Azioni di Terzo (Art. 5 dell'atto):

* Problema: L'immobile proviene da donazione, il che espone l'acquirente al rischio di un'eventuale azione di riduzione da parte dei legittimari del donante (i genitori di Secondo e Terzo), e successivamente, in caso di esito favorevole della riduzione, a un'azione di restituzione contro il terzo acquirente (Sempronio), ai sensi degli artt. 553 ss. e 563 c.c. (quest'ultimo con i limiti temporali introdotti dalla L. 80/2005 e L. 263/2005). Terzo è uno dei potenziali legittimari.

* Soluzione Adottata: Non potendo Terzo rinunciare validamente all'azione di riduzione finché i donanti sono in vita (divieto dei patti successori, art. 458 c.c.; l'azione di riduzione è rinunciabile solo dopo l'apertura della successione, art. 557 c.2 c.c.), si è fatto intervenire Terzo per una "presa d'atto e acquiescenza". Tale intervento non costituisce una rinuncia invalida né una garanzia (espressamente esclusa), ma ha lo scopo di:

* Rendere edotto l'acquirente della posizione di Terzo.

* Creare una sorta di "preclusione morale" o un fondamento per un'eventuale eccezione di *venire contra factum proprium* qualora Terzo, dopo aver acconsentito, agisse in futuro.

* Manifestare l'attuale convincimento di Terzo sulla intangibilità della donazione e divisione, riducendo il rischio percepito dall'acquirente.

Questa soluzione soddisfa, nei limiti del giuridicamente possibile, la seconda condizione dell'acquirente.

4. Garanzia sulla Servitù (Art. 2 e 3 dell'atto):

* Problema: L'acquirente vuole essere garantito sulla servitù di passaggio costituita a favore del bene acquistato.

* Soluzione Adottata: Nell'oggetto della vendita (Art. 2) si è specificato il trasferimento dell'immobile unitamente alla servitù attiva, richiamandone la costituzione. Nelle garanzie (Art. 3), il venditore ha garantito la piena validità ed efficacia di tale servitù. Sarà cura del Notaio, in sede di trascrizione, verificare la corretta opponibilità della servitù.

5. Deposito Prezzo e Condizione Risolutiva (Art. 6 dell'atto):

* **Problema:** L'acquirente intende che il prezzo sia consegnato al venditore solo dopo la verifica dell'assenza di formalità pregiudizievoli ulteriori prima della trascrizione, e che in caso contrario l'atto sia inefficace e le somme restituite.

* **Soluzione Adottata:** Si è utilizzato l'istituto del "deposito del prezzo" presso il notaio, ai sensi dell'art. 1, commi 63-67, L. 147/2013. Le somme sono affidate al notaio che le svincolerà solo dopo la trascrizione e l'esito positivo delle visure "post-stipula e ante-trascrizione". Per l'eventualità che emergano formalità pregiudizievoli, si è apposta una condizione risolutiva espressa (art. 1353 c.c.). L'avverarsi della condizione (scoperta di gravami) risolverà automaticamente il contratto con effetto retroattivo reale (art. 1360 c.c.), comportando il ritorno della proprietà al venditore e l'obbligo del notaio di restituire il prezzo all'acquirente. Questa soluzione soddisfa la quarta e quinta condizione dell'acquirente.

6. Intervento della Moglie di Secondo (Art. 4 dell'atto):

* **Problema:** Non è specificato il regime patrimoniale di Secondo. Se fosse in comunione legale, l'acquisto per donazione è personale (art. 179 lett. b) c.c.), così come il bene ricevuto per divisione di un bene personale. Tuttavia, se il conguaglio a carico di Secondo fosse stato pagato con denaro della comunione, potrebbe sorgere un diritto di credito della comunione verso il patrimonio personale di Secondo.

* **Soluzione Adottata:** Si è fatta intervenire la moglie per dichiarare il regime patrimoniale e, se in comunione, per confermare la natura personale del bene (art. 179, ultimo comma, c.c., che però si riferisce più propriamente all'acquisto di beni personali ex lett. f). In ogni caso, il suo intervento, anche solo per "assenso ove occorrer possa", fornisce una maggiore tranquillità all'acquirente, prevenendo potenziali contestazioni future, specialmente se il bene fosse erroneamente considerato caduto in comunione.

PARTE TERZA: TRATTAZIONE DEGLI ISTITUTI GIURIDICI

1. La Divisione:

* **Natura Giuridica:** La divisione è l'atto mediante il quale si scioglie la comunione, attribuendo a ciascun condividente la proprietà esclusiva su una porzione di valore corrispondente alla sua quota (art. 713 ss. c.c.; art. 1111 ss. c.c. per la comunione ordinaria). Predomina la tesi della natura dichiarativa della divisione (art. 757 c.c.): ogni coerede (o condividente) è reputato solo e immediato successore (o titolare) in tutti i beni componenti la sua quota o a lui pervenuti dalla successione (o comunione), e si considera come se non avesse mai avuto la proprietà degli altri beni. L'effetto è retroattivo.

* Il Conguaglio: Quando le porzioni formate non corrispondono esattamente al valore delle quote, si ricorre a conguagli in denaro (art. 728 c.c.). Un conguaglio di modesta entità non altera la natura dichiarativa della divisione. Se, invece, il conguaglio è di tale rilevanza da eccedere notevolmente il valore della quota, la giurisprudenza tende a riconoscere all'atto una natura parzialmente dispositiva/traslativa (simile a una permuta o vendita) per la parte eccedente, con implicazioni anche fiscali.

* Conguaglio e Regime Patrimoniale tra Coniugi: Se un coniuge in regime di comunione legale dei beni riceve un bene in divisione che era originariamente personale (es. pervenuto per donazione o successione), tale bene resta personale (art. 179, lett. b, c.c.). Se per ottenere tale assegnazione versa un conguaglio utilizzando denaro della comunione, il bene resta personale, ma sorge un diritto di credito della comunione verso il patrimonio personale del coniuge assegnatario (art. 192, comma 1, c.c.), da soddisfare al momento dello scioglimento della comunione. Se il bene assegnato fosse invece comune e il conguaglio fosse pagato con denaro personale, sorgerebbe un credito del coniuge verso la comunione.

2. Omessa Menzione dei Titoli Edilizi Comunque Esistenti:

* Normativa di Riferimento: L'art. 46, comma 1, D.P.R. 380/2001 (TUE) commina la nullità degli atti tra vivi aventi per oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi ad edifici, o loro parti, la cui costruzione sia iniziata dopo il 17 marzo 1985, ove da essi non risultino, per dichiarazione dell'alienante, gli estremi del permesso di costruire o del permesso in sanatoria. Analoga nullità è prevista per gli atti aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni, ove non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica (art. 30 TUE).

* Natura della Nullità: Si tratta di una nullità "formale" o "documentale": l'atto è nullo non perché l'immobile sia intrinsecamente abusivo, ma perché manca la menzione del titolo (che deve esistere). Se il titolo esiste ma non è menzionato, la nullità è sanabile. Se il titolo non esiste affatto (abuso sostanziale), la nullità è insanabile con la mera conferma.

* Conferma dell'Atto (Art. 46, comma 5-ter, TUE): "Se la mancata indicazione in atto degli estremi non sia dipesa dalla insussistenza del titolo [...] al tempo della stipula, essi possono essere confermati anche da una sola delle parti mediante atto successivo, redatto nella stessa forma del precedente, che contenga la menzione omessa". Questa norma, introdotta dal D.L. 70/2011, convertito con L. 106/2011, ha risolto il problema della commerciabilità di immobili con titoli esistenti ma omessi per errore nell'atto. La conferma ha efficacia sanante *ex tunc*.

3. Garanzie da Prestare all'Acquirente di Immobili da Provenienza Donativa:

* Rischio Principale: L'acquisto di un bene di provenienza donativa espone l'acquirente al rischio dell'azione di riduzione (artt. 553 ss. c.c.) che i legittimari del donante (coniuge, figli,

ascendenti) potrebbero esperire alla morte di quest'ultimo, qualora la donazione abbia leso la loro quota di legittima. Se l'azione di riduzione ha successo contro il donatario, e questi non è in grado di soddisfare le ragioni del legittimario, quest'ultimo può agire con l'azione di restituzione contro i terzi acquirenti del bene donato (art. 563 c.c.).

- * Limiti all'Azione di Restituzione: L'art. 563 c.c. è stato modificato (L. 80/2005 e L. 263/2005), prevedendo che l'azione di restituzione verso terzi acquirenti di beni immobili non possa essere proposta dopo venti anni dalla trascrizione della donazione (salvo che il coniuge o i parenti in linea retta del donante abbiano notificato e trascritto un atto di opposizione alla donazione, che sospende il termine ventennale).

- * Strumenti di Tutela (parziali o indiretti):

- * Rinuncia all'Azione di Restituzione (non all'azione di riduzione): Dopo la morte del donante, i legittimari possono rinunciare all'azione di restituzione (art. 563 c.c. ultimo comma) verso il terzo acquirente, pur conservando l'azione di riduzione verso il donatario.

- * Fideiussione: Il donatario o un terzo possono prestare una fideiussione a garanzia dell'eventuale obbligo di restituzione del valore del bene da parte dell'acquirente.

- * Polizze Assicurative: Esistono prodotti assicurativi che coprono il rischio per l'acquirente.

- * Intervento dei Legittimari nell'Atto di Vendita: Come nel caso di specie, l'intervento dei legittimari che prestano "acquiescenza" alla donazione e alla successiva vendita, pur non potendo costituire una rinuncia preventiva all'azione di riduzione (vietata ex art. 557 c.2 c.c.), può rafforzare la posizione dell'acquirente, rendendo più difficile una successiva contestazione (principio di apparenza, affidamento, *venire contra factum proprium*).

- * Risoluzione della Donazione per Mutuo Dissenso: I donanti e il donatario potrebbero risolvere la donazione, facendo ritornare il bene al donante, che poi lo vende direttamente al terzo. Soluzione complessa e con implicazioni fiscali.

4. Servitù per Vantaggio Futuro:

- * Nozione: L'art. 1029, comma 1, c.c. stabilisce: "È ammessa la costituzione di una servitù per assicurare a un fondo un vantaggio futuro". Ciò significa che una servitù può essere validamente costituita anche se l'utilità per il fondo dominante non è attuale, ma prevista come futura.

- * Requisiti:

- * Esistenza del Fondo Dominante e Servente: Devono esistere almeno i due fondi.

- * Possibilità e Certezza del Vantaggio Futuro: Il vantaggio, pur non attuale, deve essere obiettivamente possibile e sufficientemente determinato o determinabile. Non è ammessa una servitù per un'utilità meramente ipotetica o generica.

* Collegamento con il Fondo: L'utilità futura deve essere inerente al fondo dominante (carattere di "predialità").

* Costituzione ed Esercizio: La servitù nasce immediatamente al momento della sua costituzione (es. per contratto). Tuttavia, l'esercizio effettivo della servitù potrebbe essere differito al momento in cui l'utilità si concretizza. Ad esempio, una servitù di passaggio costituita in vista della futura edificazione di un fabbricato sul fondo dominante (come nel caso di specie) è valida da subito, ma il passaggio potrebbe iniziare ad essere esercitato solo quando il fabbricato sarà costruito e necessiterà di quell'accesso.

* Opponibilità: Per essere opponibile ai terzi acquirenti del fondo servente, la servitù deve essere trascritta (art. 2643 n. 4 c.c.).

Elaborato 2)

ATTO DI VENDITA IMMOBILIARE CON INTERVENTO DEL TERZO E CONDIZIONE RISOLUTIVA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitré, il giorno [●] del mese di [●] In Roma, nel mio studio in via Aurelia n. 619

Avanti a me, Dottor **ROMOLO ROMANI**, Notaio in Roma, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Roma, Velletri e Civitavecchia,

SONO COMPARSI I SIGNORI:

- **SECONDO** (indicare generalità complete), nato a [●] il [●], codice fiscale [●], residente in [●], che interviene al presente atto in proprio;
- **[NOME MOGLIE DI SECONDO]** (indicare generalità complete), nata a [●] il [●], codice fiscale [●], residente in [●], coniugata in regime di [●] con il signor Secondo;
- **TERZO** (indicare generalità complete), nato a [●] il [●], codice fiscale [●], residente in [●];
- **SEMPRONIO** (indicare generalità complete), nato a [●] il [●], codice fiscale [●], residente in [●].

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto mediante il quale:

PREMESSO CHE:

a) Con atto di donazione a rogito del Notaio Romolo Romani in data [●], repertorio n. [●], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [●] in data [●] ai nn. [●], i genitori dei signori Primo, Secondo e Terzo hanno donato ai figli Primo e Secondo, in comunione ordinaria tra loro, i seguenti beni immobili: [descrizione dei beni];

b) Con atto di divisione a rogito del sottoscritto Notaio in data 15 febbraio 2022, repertorio n. [●], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di [●] in data [●] ai nn. [●], i signori Primo e Secondo hanno proceduto allo scioglimento della comunione con assegnazione:

- al signor Primo del fabbricato [descrizione] con annessa corte pertinenziale;
- al signor Secondo del fabbricato [descrizione] con annessa corte pertinenziale;

c) In sede di divisione è stata costituita servitù di passaggio a favore del fondo assegnato a Secondo e a carico del fondo assegnato a Primo, per consentire l'accesso al fabbricato da edificare sull'area pertinenziale del fabbricato di Secondo;

d) Nella medesima divisione è stato convenuto un conguaglio in denaro a favore di Primo e a carico di Secondo, già corrisposto;

e) Il signor Terzo, pur non avendo partecipato alla donazione di cui alla lettera a), intende intervenire nel presente atto per prestare il proprio assenso alla vendita e rinunciare a qualsiasi azione nei confronti dell'acquirente;

f) Il signor Sempronio, affetto da sordomutismo ma capace di leggere e scrivere, intende acquistare il bene assegnato a Secondo alle condizioni che saranno di seguito specificate;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Le parti, come sopra costituite, convengono e stipulano quanto segue:

ARTICOLO 1 - CONSENSO E OGGETTO

Il signor **Secondo**, con il consenso della moglie signora [●] per quanto possa occorrere ai sensi dell'articolo 184 del codice civile, **vende** al signor **Sempronio**, che accetta e acquista, la piena proprietà del seguente bene immobile:

[Descrizione catastale completa del fabbricato con annessa corte pertinenziale]

Confini: [indicare i confini]

ARTICOLO 2 - PROVENIENZA E TITOLI EDILIZI

Il bene oggetto del presente atto è pervenuto al venditore in forza dell'atto di divisione citato in premessa.

Si dà atto che il fabbricato è stato edificato in forza di [indicare titolo edilizio], titolo che, pur non menzionato nell'atto di divisione per mera dimenticanza, era stato correttamente indicato nell'atto di donazione citato in premessa.

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 46 del D.P.R. 380/2001 e dell'articolo 40 della Legge 47/1985, la parte venditrice dichiara che non sono state apportate modifiche rispetto al progetto approvato.

ARTICOLO 3 - SERVITÙ

L'immobile viene venduto con la servitù passiva di passaggio costituita con l'atto di divisione citato in premessa, a favore del fondo rimasto di proprietà del signor Primo.

La parte venditrice garantisce all'acquirente, ai sensi dell'articolo 1489 del codice civile, che detta servitù è l'unica esistente e che la stessa è stata costituita per consentire l'accesso al fabbricato da edificare sull'area pertinenziale, rappresentando quindi un vantaggio futuro per il fondo dominante.

ARTICOLO 4 - INTERVENTO E DICHIARAZIONI DEL TERZO

Il signor **Terzo** interviene nel presente atto e dichiara:

a) Di essere a conoscenza della donazione effettuata dai genitori in favore dei fratelli Primo e Secondo;

b) Di non avere alcuna pretesa sui beni oggetto della citata donazione;

c) Di rinunciare espressamente e irrevocabilmente, ai sensi dell'articolo 1341 del codice civile, a qualsiasi azione restitutoria, di riduzione ex articolo 555 e seguenti del codice civile, di collazione ex articolo 737 e seguenti del codice civile, o comunque a qualsiasi altra azione nei confronti dell'acquirente signor Sempronio e dei suoi aventi causa;

d) Che tale rinuncia non costituisce liberalità nei confronti dei fratelli né dell'acquirente, rappresentando invece un atto di sistemazione dei rapporti familiari.

ARTICOLO 5 - CONDIZIONE RISOLUTIVA

Il presente atto è sottoposto alla seguente **condizione risolutiva** ai sensi dell'articolo 1353 del codice civile:

La vendita si risolverà automaticamente qualora, dalle visure ipotecarie che il Notaio si impegna ad eseguire prima della trascrizione del presente atto, dovessero risultare trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto di vendita, diverse da quelle già note e dichiarate.

In caso di avveramento della condizione risolutiva:

- Il Notaio restituirà immediatamente al signor Sempronio le somme depositate;
- La proprietà del bene ritornerà automaticamente in capo al venditore;
- Le parti procederanno alle annotazioni e trascrizioni necessarie per pubblicizzare l'avvenuta risoluzione.

ARTICOLO 6 - PREZZO E MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il prezzo della presente vendita è convenuto in Euro [●] (●/00).

Tale somma viene corrisposta con le seguenti modalità:

- Euro [●] mediante assegno circolare non trasferibile n. [●] emesso da [●] in data [●], che il venditore rilascia quietanza, salvo buon fine;
- Euro [●] depositati presso il sottoscritto Notaio, che li custodirà fiduciariamente e li consegnerà al venditore solo dopo aver verificato l'inesistenza di formalità pregiudizievoli e dopo l'avvenuta trascrizione del presente atto.

ARTICOLO 7 - GARANZIE

La parte venditrice garantisce:

- La piena proprietà e disponibilità del bene venduto;

- La libertà dello stesso da privilegi, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione della servitù sopra descritta;
- L'inesistenza di diritti di prelazione;
- La regolarità urbanistica ed edilizia;
- L'inesistenza di vizi occulti.

La parte venditrice presta inoltre la garanzia per evizione ai sensi degli articoli 1483 e seguenti del codice civile.

ARTICOLO 8 - CONSEGNA E POSSESSO

Il bene viene consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessione e pertinenza, servitù attive e passive.

Il possesso e il godimento decorrono da oggi.

ARTICOLO 9 - DICHIARAZIONI FISCALI

Ai fini fiscali le parti dichiarano:

- Che il fabbricato è ad uso abitativo;
- Che la vendita è soggetta ad imposta di registro;
- [Eventuali agevolazioni prima casa]

ARTICOLO 10 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Viene consegnato all'acquirente l'attestato di prestazione energetica n. [●] redatto in data [●] dal tecnico [●].

ARTICOLO 11 - COMUNICAZIONE AL SORDOMUTO

Il contenuto del presente atto è stato comunicato al signor Sempronio, che ha dichiarato di saper leggere e scrivere, mediante consegna del testo scritto che egli ha letto e compreso, come da lui confermato per iscritto.

ARTICOLO 12 - SPESE

Le spese del presente atto e consequenziali sono a carico dell'acquirente.

Procederò con la redazione dell'atto notarile richiesto e successivamente con la motivazione delle soluzioni adottate e la trattazione degli istituti giuridici.

MOTIVAZIONE DELLE SOLUZIONI ADOTTATE

a) Struttura dell'atto e intervento dei soggetti

L'atto è stato strutturato come vendita con intervento adesivo del terzo fratello non donatario. Tale soluzione risponde all'esigenza dell'acquirente di essere tutelato da eventuali azioni

future. L'intervento di Terzo con rinuncia espressa alle azioni di riduzione (art. 555 c.c.) e collazione (art. 737 c.c.) fornisce maggiore sicurezza giuridica rispetto alla semplice garanzia del venditore.

b) Condizione risolutiva e deposito prezzo

Ho optato per una condizione risolutiva espressa (art. 1353 c.c.) anziché sospensiva per consentire l'immediato trasferimento della proprietà, salvaguardando comunque l'acquirente. Il deposito fiduciario presso il notaio garantisce che il prezzo venga consegnato solo dopo le verifiche ipotecarie, realizzando un equilibrio tra le esigenze delle parti.

c) Menzione del titolo edilizio

L'omessa indicazione del titolo edilizio nell'atto di divisione non inficia la validità della divisione stessa, trattandosi di elemento non essenziale. Nell'atto di vendita ho richiamato il titolo già menzionato nella donazione, sanando così la lacuna documentale ai fini della commerciabilità del bene (art. 46 DPR 380/2001).

d) Comunicazione al sordomuto

Per il sordomuto che sa leggere e scrivere, ho previsto la consegna del testo scritto con conferma scritta della comprensione, nel rispetto dell'art. 57 L. 89/1913.

TRATTAZIONE DEGLI ISTITUTI GIURIDICI

a) La divisione e la natura del conguaglio

La divisione rappresenta lo scioglimento della comunione (art. 1111 c.c.) con effetto dichiarativo e retroattivo (art. 757 c.c.). Il conguaglio divisionale ha natura di debito di valuta volto a compensare le differenze di valore tra le quote, non costituendo corrispettivo traslativo.

Quanto al regime patrimoniale dei coniugi, il conguaglio ricevuto dal coniuge in regime di comunione legale entra nella comunione solo se non speso (art. 177 lett. c c.c.). Il conguaglio pagato grava sulla comunione se l'immobile assegnato vi rientra.

b) L'omessa menzione dei titoli edilizi

L'omissione del titolo edilizio nell'atto di divisione non comporta nullità ex art. 46 DPR 380/2001, poiché la divisione non è atto traslativo ma dichiarativo. La nullità è prevista solo per gli atti tra vivi ad effetti reali relativi a diritti reali su fabbricati. La menzione può essere integrata in atti successivi richiamando documentazione precedente.

c) Le garanzie negli acquisti da provenienza donativa

L'acquisto di immobili di provenienza donativa presenta il rischio dell'azione di riduzione (art. 555 c.c.) esperibile dai legittimari lesi. La giurisprudenza ha elaborato vari rimedi:

- Fideiussione del donante/donatario
- Rinuncia dei legittimari non donatari (come nel caso)

- Polizza assicurativa
- Mutuo dissenso alla donazione con successiva vendita diretta

La rinuncia preventiva all'azione di riduzione, pur vietata finché il donante è in vita (art. 557 c.c.), è valida se effettuata nell'interesse dell'acquirente terzo.

d) La servitù per vantaggio futuro

La costituzione di servitù per utilità futura del fondo dominante è ammissibile quando il vantaggio, seppur futuro, sia determinato o determinabile. Nel caso, la servitù di passaggio per l'accesso al fabbricato da edificare soddisfa tale requisito, essendo individuato sia il contenuto (passaggio) che la finalità (accesso all'edificando).

La servitù nasce immediatamente ma la sua utilità si manifesterà con l'edificazione, configurando una fattispecie a formazione progressiva ammessa dalla dottrina e giurisprudenza prevalenti.

Elaborato 3)

ATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILE CON PATTUITI CONDIZIONI

Notaio: Dott. Romolo Romani

Sede: Studio in Roma, Via Aurelia n. 619

Repertorio: n. 2024/R

Data: [Data odierna]

PARTI

VENDITORE: Sig. Secondo [Cognome], nato a [Luogo] il [Data], residente in [Indirizzo], C.F. [Codice Fiscale].

CONSENZIENTE: Sig.ra [Nome e Cognome moglie Secondo], coniuge del Venditore, nata a [Luogo] il [Data], residente in [Indirizzo], C.F. [Codice Fiscale].

ACQUIRENTE: Sig. Sempronio [Cognome], sordomuto (capace di leggere e scrivere), nato a [Luogo] il [Data], residente in [Indirizzo], C.F. [Codice Fiscale].

INTERVENIENTE: Sig. Terzo [Cognome], fratello del Venditore, nato a [Luogo] il [Data], residente in [Indirizzo], C.F. [Codice Fiscale].

PREMESSE

Divisione del 15/02/2022 (rogito notaio [Nome], rep. n. [Numero]):

Attribuzione a Secondo del fabbricato sito in [Indirizzo], identificato al Catasto Fg. [Numero] P.lla [Numero], sub [Numero], con annessa corte.

Costituzione di servitù di passaggio (art. 1027 c.c.) a favore del bene di Secondo, a carico del fabbricato di Primo, per accesso a futuro fabbricato sull'area pertinenziale di Secondo.

Conguaglio monetario già eseguito a favore di Primo (art. 733 c.c.).

Omissione del titolo edilizio del fabbricato di Primo, benché presente nell'atto di donazione originario (mera dimenticanza).

Ipoteca di Primo: Costituita il [Data] a rogito notaio Romina Romoli (rep. n. [Numero]) sulla quota indivisa, estinta ex art. 2857 c.c. per effetto della divisione.

Volontà delle parti:

Secondo aliena l'immobile a Sempronio.

Sempronio richiede:

a) Validità ed efficacia della divisione 2022;

- b) Tutela da azioni future di Terzo;
- c) Garanzia sulla servitù di passaggio;
- d) Deposito del prezzo presso il notaio sino a verifica assenza di pregiudizievoli trascrizioni.

DISPOSIZIONI

Art. 1 – Oggetto della vendita

Secondo vende a Sempronio l'immobile di cui in Premessa, libero da pesi salvo la servitù di passaggio (art. 1065 c.c.).

Art. 2 – Prezzo e modalità di pagamento

Prezzo: € [Importo].

Deposito presso il notaio (art. 47 L.N.) fino all'esito delle verifiche pre-trascrittive (art. 2657 c.c.).

Art. 3 – Condizioni sospensive

Validità divisione 2022: Le parti dichiarano la divisione valida ed efficace (art. 458 c.c.), essendo l'omissione del titolo edilizio irrilevante per la legittimità del trasferimento.

Garanzie verso Terzo: Terzo dichiara di non avere diritti sull'immobile e rinuncia espressamente ad azioni future (art. 798 c.c.).

Verifica trascrizionale: Se emergessero pregiudizievoli trascrizioni, il notaio restituirà il prezzo a Sempronio e la proprietà tornerà a Secondo (art. 1456 c.c.).

Art. 4 – Servitù di passaggio

Secondo garantisce l'esistenza della servitù (art. 1068 c.c.), costituita per il vantaggio futuro dell'area pertinenziale (art. 1029 c.c.).

Art. 5 – Interventi

La moglie di Secondo consente alla vendita (art. 143 c.c.), essendo l'immobile separato (ex donazione, art. 179 c.c.).

Terzo interviene senza prestare garanzie (art. 1481 c.c.), limitandosi alla rinuncia di azioni.

Art. 6 – Spese e tasse

A carico dell'acquirente salvo patto contrario (art. 1488 c.c.).

CONCLUSIONE

Letto, confermato e sottoscritto. Per Sempronio, atto redatto in forma scritta con comunicazione mediante testo scritto (art. 48 L. 89/1938).

Firma Venditore

Firma Consenziente

Firma Acquirente

Firma Interveniente

Notaio

MOTIVAZIONE DELLE SOLUZIONI ADOTTATE

1. Validità della divisione 2022

Omissione titolo edilizio: Irrilevante ai fini della validità del trasferimento (art. 2657 c.c.), poiché l'immobile è identificabile tramite dati catastali. Il titolo edilizio attiene al profilo amministrativo, non incidendo sul negozio.

Conguaglio: Monetario e già eseguito, estraneo al regime patrimoniale coniugale (art. 179 c.c.) poiché il bene deriva da donazione (patrimonio separato).

2. Garanzie all'acquirente

Provenienza donativa: Non richiede garanzie aggiuntive oltre alla trascrizione della divisione (art. 2644 c.c.).

Servitù per vantaggio futuro: Legittima se il futuro evento è probabile (art. 1029 c.c.). La garanzia è limitata all'esistenza del diritto, non alla sua futura utilità (art. 1068 c.c.).

Tutela verso Terzo: La rinuncia ad azioni (art. 798 c.c.) esclude la sua opponibilità, senza necessità di garanzia per evizione.

3. Deposito del prezzo

Condizione sospensiva legale (art. 1353 c.c.), funzionale alla verifica pre-trascrittiva (art. 2657 c.c.), con effetto risolutivo automatico in caso di oneri pregiudizievoli (art. 1456 c.c.).

TRATTAMENTO DEGLI ISTITUTI GIURIDICI

A) Divisione ereditaria (artt. 458-768 c.c.)

Natura: Contratto traslativo che scioglie la comunione, attribuendo beni determinati.

Conguaglio: Compenso monetario per squilibri valorici (art. 733 c.c.), indipendente dal regime patrimoniale coniugale se i beni sono separati (art. 179 c.c.).

B) Servitù prediale (artt. 1027-1099 c.c.)

Vantaggio futuro: Ammissibile se il fatto futuro è certo (es. edificazione dell'area, art. 1029 c.c.). La garanzia si limita all'esistenza del diritto, non alla sua utilità.

C) Garanzie per l'acquirente

Beni donati: La trascrizione della divisione rende opponibile il trasferimento (art. 2644 c.c.).

Condizioni sospensive: Strumento di tutela dell'acquirente, con effetti ex tunc in caso di risoluzione (art. 1456 c.c.).

D) Ruolo del notaio

Verifica pre-trascrittiva: Obbligo deontologico (art. 47 L.N.) per accertare l'assenza di pregiudizievoli trascrizioni.

Comunicazione con sordomuto: Forma scritta (art. 48 L. 89/1938) idonea a esprimere il consenso.

Documento redatto in conformità agli artt. 47-50 L.N., 2657 c.c., e 1353-1456 c.c.

Elaborato 4)

Repertorio N. _____

Raccolta N. _____

CONFERMA

RINUNCIA AD AZIONE DI RESTITUZIONE

COMPRAVENDITA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno... il giorno... del mese di... (tutto in lettere e per disteso). In Roma, Via Aurelia n. 619, presso il mio Studio. Avanti a me dott. Romolo Romani Notaio, residente in Roma iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia alla presenza dei Testimoni, aventi i requisiti di legge, Sig.ri:

- A.A... (nomi, cognomi, luogo e data di nascita, domicilio o residenza);
- B.B... (idem come sopra),

SONO COMPARSI:

- Sempronio... (generalità e codice fiscale) il quale a mezzo dell'infra costituito Interprete dichiara di essere sordo muto ma di saper e voler leggere e scrivere

E' altresì presente:

- C.C. ... (generalità) il quale interviene nel presente atto nella sua qualità di Interprete di Sempronio, tale nominato dal Presidente del Tribunale di... per decreto emesso in data..., e che in copia autentica qui si allega sub "A".

Detto Interprete, avente i requisiti di legge, presta giuramento innanzi a me Notaio di adempiere fedelmente il suo ufficio. Tutte le dichiarazioni rese da e rivolte a Sempronio si intendono effettuate a mezzo del detto Interprete;

- Secondo... (generalità e codice fiscale);
- Terzo... (generalità e codice fiscale);

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei Comparenti, i quali

PREMETTONO:

1. Che in data venticinque maggio duemilaquindici con atto di donazione a rogito del Notaio Romolo Romano di Roma Rep. n. ... racc. n. ... registrato a ... il ... e trascritto a Roma il ... ai nn. ... e ... i due fratelli Primo e Secondo hanno ricevuto in parti uguali tra loro dai genitori Mevio e Filana... (generalità e CF di entrambi) i seguenti fabbricati siti in

Roma, Via Gioberti n. 5 e 7, e precisamente: a) appartamento “A” posto al piano... distinto con il n. interno... composto da... (descrizione) con annessa corte pertinenziale di mq... (inferiore a cinquemila) il tutto confinante con... e... salvo altri e censito presso il Catasto Fabbricati di detto Comune al foglio... particella... subalterno... categoria... classe... vani... R.C. Euro... b) appartamento “B” posto al piano... distinto con il n. interno... composto da... (descrizione) con annessa corte pertinenziale di mq... (inferiore a cinquemila) il tutto confinante con... e... salvo altri e censito... (indicazione dei dati catastali idem come sopra), mentre il fratello Terzo non ha ancora ricevuto alcunché;

2. Che in data... era stata costituita da Primo ipoteca volontaria sulla propria quota indivisa con atto a rogito del Notaio Romina Romoli di... rep. n. ... registrato a... il... al n. ... Detta ipoteca è stata iscritta a Roma il... ai nn. ... per Euro... in favore di... (generalità del creditore) a garanzia del credito derivante da... (precisazioni);
3. Che in data dodici maggio duemila ventidue con atto a rogito Romolo Remo di Roma Rep. n. ... racc. n. ... registrato a ... il ... e trascritto a Roma il... ai nn. ... ancora in vita i genitori, Primo e Secondo hanno proceduto a dividere i beni donati con attribuzione:
 - a Primo del diritto di piena proprietà sull'appartamento “A” con annessa corte pertinenziale;
 - a Secondo del diritto di piena proprietà sull'appartamento “B” con annessa corte pertinenziale.

Si precisa che l'ipoteca di cui al punto 2) di questa premessa si è trasferita sui beni assegnati a Primo ai sensi dell'art. 2825 c.c. e che pertanto il bene assegnato a Secondo è libero da pregiudizievoli;

4. Che nel suddetto atto di divisione, per mera dimenticanza non è stato indicato il titolo edilizio abilitativo della costruzione del fabbricato assegnato a Primo, titolo edilizio correttamente enunciato nella donazione di cui prima;
5. Che in sede di divisione era stata costituita una servitù di passaggio per anni... a favore del bene assegnato a Secondo e a carico del bene assegnato a Primo per assicurare al fondo dominante un vantaggio futuro in previsione della realizzazione di un fabbricato da edificare sull'area pertinenziale del fabbricato di Secondo. Detta servitù è da esercitarsi con le seguenti modalità ed è stata costituita a titolo oneroso per Euro... di cui si è tenuto conto in sede di congruaglio divisionale;
6. Che nella divisione di cui sopra era stato convenuto un congruaglio in denaro in favore di Primo e a carico di Secondo per Euro... già corrisposto in sede di divisione.

Tutto ciò premesso le parti convengono e stipulano come quanto segue.

TITOLO I – CONFERMA

ART. 1- CONSENSO E OGGETTO

Secondo, consapevole del vizio di nullità che colpisce l'atto di divisione di cui al punto 3) della premessa per mancata indicazione in atto del titolo edilizio abilitativo della costruzione del fabbricato assegnato a Primo, non dipesa dalla insussistenza del permesso di costruire al tempo in cui l'atto è stato stipulato, ai sensi dell'art. 46 DPR 380/2001 conferma detto atto e a tal uopo dichiara che le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento "a" di cui in premessa sono state realizzate in virtù di permesso di costruire rilasciato in data ... dal Comune di Roma prot. n. ...

TITOLO II - RINUNCIA ALL'AZIONE DI RESTITUZIONE

ART. 2 - CONSENSO E OGGETTO

Terzo, quale legittimario potenzialmente leso di Mevio e Filana, rinuncia ad agire ai sensi dell'art. 563 c.c. per la restituzione dell'appartamento "b" sopra meglio descritto, assegnato a Secondo, nei confronti dei successivi acquirenti di quest'ultimo.

Resta ferma in ogni caso la facoltà di Terzo di agire in riduzione.

TITOLO III – COMPRAVENDITA

ART. 3 - CONSENSO E OGGETTO

Secondo vende a Sempronio, che accetta e acquista, il diritto di piena proprietà sull'appartamento "B" meglio descritto al punto 1), lett. b) della premessa, con l'annessa corte pertinenziale.

ART. 4- PRECISAZIONI IMMOBILIARI

L'immobile in oggetto viene trasferito con tutti gli annessi e connessi, accessori e pertinenze, servitù attive e passive, ivi compresa quella per vantaggio futuro di cui al punto 5) della premessa, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e si possiede, in virtù dei titoli di provenienza.

ART. 5 – PREZZO

Le parti convengono che il prezzo della presente compravendita è fissato in Euro...

Le parti, ai sensi dell'art. 47 DPR 445/2000, consapevoli delle sanzioni anche penali in caso di dichiarazioni false e reticenti, sotto la propria responsabilità, ai sensi del medesimo DPR, dichiarano:

- di non essersi avvalsi dell'attività di mediatori;
- che di detto prezzo Secondo e Sempronio, avvalendosi della facoltà di cui all'art. 1 L. 147/2013 come novellato, chiedono a me Notaio di trattenere l'intera somma e di svincolarla solo al momento in cui io Notaio abbia verificato l'inesistenza di preesistenti formalità pregiudizievoli gravanti sul bene in oggetto, prima della trascrizione della vendita e comunque in assenza di ulteriori gravami. Pertanto Sempronio, con il consenso di Secondo, mi consegna un assegno circolare non trasferibile emesso dalla

Banca ... in data ... n. ... di pari importo, all'ordine di me Notaio. Aderendo alla richiesta fattami, io Notaio ricevo detto assegno e ne prendo annotazione nel registro somme e valori del quale lascio ricevuta in favore di Sempronio. Le parti prendono atto che detta somma sarà versata sul conto corrente n. ... dedicato e intestato a me Notaio presso la Banca ...

Le parti concordano di incaricare me Notaio a svincolare detta somma:

- in favore di Secondo sul conto corrente n. ... mediante ... (modalità conformi alla vigente normativa in materia di antiriciclaggio) per il caso in cui non dovessero risultare formalità pregiudizievoli, entro ... da tale evento;
- in favore di Sempronio sul conto corrente n. ... mediante (come sopra) per il caso in cui dovessero risultare formalità pregiudizievoli, entro ... da tale evento.

In tale ultimo caso le parti convengono che il presente contratto dovrà intendersi risolto di diritto e conseguentemente la proprietà di quanto in oggetto tornerà alla parte venditrice.

La documentazione bancaria di svincolo della somma farà prova del pagamento e terrà luogo della quietanza.

ART. 6 - PROVENIENZA E GARANZIE

Con riferimento ai titoli di provenienza si rinvia alla premessa.

La parte alienante garantisce la libertà dell'immobile in oggetto da pesi e vincoli di sorta, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli in quanto

- l'ipoteca di cui al punto 2) della premessa si è trasferita sul bene assegnato a Primo ex art. 2825 c.c. a seguito della divisione di cui in premessa e che pertanto l'immobile oggetto della presente compravendita ne è stato liberato;
- la servitù di cui al punto 5) della premessa non è pregiudizievole in quanto attiva e viene trasferita unitamente al fondo dominante

Con riferimento ai rischi di cui all'art. 2812 c.c., Secondo rilascia fideiussione Bancaria n. ... a Sempronio che accetta e riceve, dell'importo massimo di Euro ... e che in copia qui si allega sub "D", a garanzia del rischio che il creditore ipotecario di Primo faccia subastare la cosa come libera.

ART. 7 – POSSESSO

Il possesso cade come per legge.

ART. 8 - IPOTECA LEGALE

La parte alienante rinuncia all'ipoteca legale nascente con il presente atto con esonero per il competente conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 9 – CATASTO

I dati catastali relativi all'appartamento "b" con annessa corte pertinenziale di cui al punto 1) lett. b) della premessa, si riferiscono alla planimetria depositata in catasto in data... e che qui si allega sub "B". La parte alienante dichiara che i suddetti dati catastali e le suddette planimetrie sono conformi allo stato di fatto sulla base delle vigenti disposizioni in materia catastale.

ART. 10 – URBANISTICA

La parte alienante dichiara che le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'appartamento "b" con annessa corte pertinenziale in oggetto, sono state realizzate in virtù di permesso di costruire rilasciato dal Comune di Roma in data... n. ...

ART. 11 - A.P.E.

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relative alla prestazione energetica dello immobile in oggetto, comprensiva del relativo attestato che, in copia, qui si allega sub "G".

ART. 12 - REGIME PATRIMONIALE

Sempronio e Terzo dichiarano di essere di stato civile libero.

Secondo dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale con ... (generalità e codice fiscale) ma di avere disposto di beni personali ex art. 179 lett. b) c.c.

ART. 13 - SPESE Le spese del presente atto sono a carico di...

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto del quale, alla presenza dei testimoni e unitamente a quanto allegato, ho dato lettura ai comparenti che lo approvano e con l'interprete, i testimoni e me Notaio lo sottoscriviamo essendo le ore ... e minuti ...

Scritto interamente di mio pugno su ... fogli per pagine ... e fin qui della ... (numero ultima pagina)

(di pugno di Sempronio)

"Io sottoscritto Sempronio ho letto personalmente il presente atto alla presenza dei testimoni e unitamente a quanto allegato e lo dichiaro conforme alla mia volontà."

(sottoscrizioni con nome e cognome di)

Sempronio;

Secondo;

Terzo;

C.C.;

A.A. teste;

B.B. teste.

Romolo Romani, Notaio

(Impronta del sigillo)

MOTIVAZIONE

ASPETTI FORMALI

- Con riferimento alla presenza di un Soggetto sordomuto, al fine di assicurare la completa formazione della sua volontà contrattuale, si sono applicate le formalità previste dall'art. 57 L. Not. Trattandosi di soggetto capace di leggere e scrivere si è applicata la prima parte della norma. Si è pertanto previsto un interprete di nomina giudiziale e la dichiarazione di pugno del sordomuto prima delle sottoscrizioni. Per tale motivo è stato il primo soggetto a sottoscrivere l'atto così da poter utilizzare tale sottoscrizione anche ai fini della dichiarazione resa. Il presente atto si considera interlineato ai sensi di legge.
- La presenza dei testimoni si rende opportuna stante la presenza del sordomuto seguendo la prassi notarile e, anche stante l'orientamento per cui la rinuncia all'azione di restituzione ha natura liberale.

ASPETTI SOSTANZIALI

- **CONFERMA**
Come meglio chiarito in parte teorica cui si rinvia, è stato possibile recuperare la validità della divisione come richiesto dalle parti eliminando il vizio di nullità con un atto di conferma ex art 46 DPR 380/2001. Infatti il permesso di costruire era stato rilasciato e si riferiva effettivamente a detto appartamento e la mancata menzione è frutto di "mera dimenticanza". Come previsto dalla norma è stato possibile procedere alla conferma da parte di una sola delle parti della divisione (Secondo) non avendo la traccia fornito indicazioni, a differenza di altri soggetti, della disponibilità di Primo a intervenire in atto. Non ci sono problemi di forma essendo stato rispettato il principio di simmetria con l'atto pubblico.
- **RINUNCIA ALL'AZIONE DI RESTITUZIONE**
Stante l'indicazione della traccia circa la disponibilità di Terzo ad intervenire in atto, tra gli strumenti volti a garantire l'acquirente dai rischi della provenienza divisoria (meglio illustrati in parte teorica cui si rinvia) si è prescelta la rinuncia alla restituzione. Per una trattazione più estesa si rimanda alla parte teorica.
- **REGIME PATRIMONIALE DI SECONDO**

Si è aderito all'orientamento dottrinario prevalente nel notariato e sostenuto anche dal CNN per cui la presenza del conguaglio non altera la natura giuridica della divisione, avente carattere costitutivo. Ne deriva che lo strumento del conguaglio più che realizzare un effetto permutativo assolve la sua funzione fisiologica di consentire il rispetto dei valori tra pars quota e pars quanta, rientrando perfettamente nella causa divisoria. Non trattandosi di nuovo investimento il bene assegnato mantiene lo stesso regime patrimoniale precedente alla divisione (che qui era personale ex art. 179 lett. b) essendo bene ricevuto per donazione). Ciò tanto più se, come presumibile, anche il conguaglio sia stato corrisposto con denaro "personalissimo". Al massimo l'intervento delle moglie sarà stato necessario nell'atto di divisione se, aderendo ad altra dottrina, il Notaio rogante avesse ritenuto necessaria una dichiarazione ex art. 179 co 2 c.c.. In ogni caso oggi possiamo considerare che al il bene non sia caduto in comunione e pertanto non si è reso necessario far intervenire la moglie di Secondo. Per una trattazione più estesa si rinvia alla parte teorica.

- **SERVITÙ PER VANTAGGIO FUTURO**

Per una trattazione più estesa di rinvia alla parte teorica. Si è ritenuto che la costituzione fosse avvenuta ai sensi dell'art. 1029 co 1 c.c. Il tenore della traccia parla infatti di "costituzione", alludendo ad un efficacia reale sui beni oggetto di assegnazione e non sul bene ancora da costruire. Pertanto la servitù attiva, trascritta con la divisione, passa con il bene ma il creditore ipotecario di Primo, pur giovandosi del fenomeno di surrogazione reale di cui all'art. 2825 c.c., potrà avvalersi della disciplina dell'art. 2812 essendo la sua iscrizione (la stessa a seguito della surrogazione) anteriore alla costituzione della servitù. Pertanto per assicurare la richiesta della traccia è stata prevista garanzia personale (fideiussione).

- **CORTE PERTINENZIALE**

Si è supposto che la corte fosse inferiore a 5000 mq. cosicché, trattandosi di terreno pertinenza di edifici censiti nel catasto edilizio, ci si potesse avvalere dell'esenzione del CDU ex art. 30 co 2 DPR 380/2001. Si applica l'art. 818 c.c.

PARTE TEORICA

1) DIVISIONE: PARTICOLARE RIGUARDO ALLA NATURA DEL CONGUAGLIO ANCHE IN RIFERIMENTO AL REGIME PATRIMONIALE TRA I CONIUGI.

La divisione consiste nell'insieme delle operazioni volte a sciogliere una comunione, attribuendo a ciascuno dei condividenti beni di valore corrispondente alla propria quota astratta.

E' possibile distinguere diversi tipi di divisione: "giudiziale" o "contrattuale" a seconda che manchi o sussista accordo tra tutti i condividenti e la fonte sia giudiziale o pattizia; "in natura" laddove l'apporzionamento avvenga con i beni della comunione, e "civile" quando si compie a mezzo di atti diversi dalla divisione (art. 764 c.c.).

Si è lungamente discusso sulla natura giuridica dell'atto di divisione:

- Secondo una prima teoria sarebbe un atto meramente dichiarativo in quanto non incide sul patrimonio ma solo sulla titolarità dei beni: il principio di retroattività di cui all'art. 757 c.c. consente di considerare gli assegnatari come titolari dei beni fin dal sorgere della comunione. La divisione non fa provenienza ma il titolo resta quello che ha fatto sorgere la comunione.
- Secondo una seconda teoria, la divisione è titolo costitutivo di un fenomeno per cui si estingue il diritto pro quota sul tutto del condividente e si costituisce il diritto sul (o sui) beni assegnati. La ratio dell'art. 757 c.c. è solo quella di evitare che atti dispositivi compiuti medio tempore possano essere opponibili all'assegnatario. La divisione è essa stessa il titolo di provenienza a cui si applica tutta la disciplina dei trasferimenti tra vivi.

Sul punto è intervenuta la Corte di Cassazione a Sezioni Unite nel 2019, confermando la natura giuridica costitutiva della divisione. Più precisamente la Suprema Corte qualifica il fenomeno divisorio come “sostanzialmente traslativo” quindi a ben vedere è assimilata ai trasferimenti (immobiliari) solo con riferimento alle menzioni obbligatorie per legge.

La natura giuridica della divisione rileva anche con riferimento all'incidenza dell'eventuale conguaglio previsto tra i condividenti. Per parte della dottrina, facente leva sulla normativa fiscale (art. 34 DPR 131/1986) che applica l'imposta per i trasferimenti immobiliari alle divisioni con conguaglio superiore al 5% del valore della quota di diritto, ritiene che la previsione del conguaglio incida sulla natura giuridica della divisione che non potrebbe più considerarsi dichiarativa. Naturalmente, aderendo alla diversa tesi della natura costitutiva della divisione, la previsione di un eventuale conguaglio non inciderà sulla natura della divisione.

Le medesime valutazioni possono riproporsi per l'incidenza sul regime patrimoniale dell'assegnatario coniugato in regime di comunione dei beni.

Secondo la dottrina notarile prevalente non c'è un nuovo investimento, quindi il bene non cade in comunione né è necessaria la presenza del coniuge ai fini della dichiarazione ex art. 179 c.c. (lett. f e co. 2) perché non c'è alcuno scambio: la divisione è costitutiva ma non traslativa (assimilata “sostanzialmente” ai trasferimenti solo per le menzioni di legge). Se dunque i beni erano personali, restano tali.

Per altra parte della dottrina, invece stante la “sostanziale” equiparazione ai trasferimenti immobiliari sarebbe quanto meno opportuno l'intervento del coniuge laddove il bene debba restare personale per rendere la dichiarazione ex art. 179 co. 2. In caso contrario il bene cadrebbe in comunione.

2) OMESSA MENZIONE DEI TITOLI EDILIZI COMUNQUE ESISTENTI

Fin dalla legge Bucalossi del 1967 il legislatore richiede la licenza edilizia per poter edificare un fabbricato, ma civilisticamente si considerava valido l'atto di trasferimento di immobile urbanisticamente irregolare (nullità relativa).

Nel 1985 il legislatore eleva l'abusivismo edilizio sul piano civilistico come causa di nullità dell'atto: in assenza di menzione urbanistica di parte l'immobile non è commerciabile a pena di nullità dell'atto.

Fino al 2013 la giurisprudenza era monolitica nel ritenere che si trattasse di nullità "formale": in presenza di menzione urbanistica in atto il bene è commerciabile a prescindere dalla conformità del realizzato al titolo abilitativo. Come analizzato anche da alcuni studi del Consiglio Nazionale del Notariato, l'acquirente può comunque subire le sanzioni amministrative relative all'irregolarità urbanistica del bene e, laddove non fosse a conoscenza dell'abuso, può chieder risoluzione del contratto o riduzione del prezzo (cioè rileva come inadempimento grave).

Nel 2013 la Corte di Cassazione cambia orientamento e definisce la nullità di cui sopra come "sostanziale": la ratio è contrastare l'abusivismo edilizio e la regolarità urbanistica dell'immobile è requisito essenziale per la vendita. Se l'immobile è regolare ma manca la menzione urbanistica in atto è possibile confermare l'atto; mentre se è irregolare urbanisticamente la validità dell'atto non si può recuperare neanche con la conferma e il bene non è commerciabile. I giudici dell'esecuzione, per circoscrivere il concetto di regolarità urbanistica distinguono tra variazione essenziale e non; i Notai tra abuso primario e secondario, con non poche difficoltà pratiche.

In questo quadro interviene la Cassazione a Sezioni Unite nel 2019. La nullità del DPR 380/2001 (e della L. 47/1985) per la Suprema Corte è "testuale", non sostanziale, ex art. 1418 c.c.. Gli artt. 46 e 40 della suddetta normativa testualmente parlano di nullità in caso di mancata indicazione del titolo. Pertanto, l'atto è da considerarsi valido ogni volta che si ha indicazione del titolo urbanistico reale riferito realmente a quell'immobile. Quindi si torna all'orientamento più risalente ma con l'aggiunta di un profilo sostanziale minimo.

La conformità o difformità del realizzato rispetto al titolo non incide sulla commerciabilità del bene: l'atto è valido ma l'acquirente deve essere reso edotto dell'esistenza dell'abuso di cui si tiene conto nel prezzo e le parti dovranno esonerare il Notaio da ogni responsabilità al riguardo.

La dottrina si è allora interrogata sul concetto di "riferibilità" del titolo al bene: per Rizzi si ha riferibilità ogni volta in cui non c'è totale difformità, altrimenti è come se il titolo non ci fosse. Per Petrelli anche la totale difformità non preclude la commerciabilità perché la "riferibilità" va intesa in senso formale. L'intento della Suprema Corte è infatti quello di sollevare il giurista dalle valutazioni tecniche che, in caso contrario, si riproporrebbero.

3) EVENTUALI GARANZIE DA PRESTARE ALL'ACQUIRENTE DI IMMOBILI DI PROVENIENZA DONATIVA

Il problema della provenienza donativa, molto sentito nella prassi notarile, attiene al rischio dell'avente causa da donatario di cui all'art. 563 c.c. Il legittimario del donante che sia stato da egli leso nei suoi diritti di legittima (o addirittura pretermesso) potrà, alla morte del donante, agire in riduzione ai sensi degli artt. 553 c.c. e s.s., e, in caso di esito vittorioso, premessa

l'escussione dei beni del donatario, potrà agire per la restituzione degli immobili oggetto della donazione lesiva laddove il donatario li abbia medio tempore alienati a terzi.

Pertanto l'acquisto del terzo di un bene con provenienza donativa, stante la natura reale dell'azione di restituzione, non può considerarsi stabile almeno finché non siano trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione. Nonostante il primo comma dell'art 563 c.c. sia stato introdotto solo nel 2005, secondo l'orientamento probabilmente prevalente in giurisprudenza, in assenza di una norma di diritto transitorio, la perdita della tutela reale decorsi i venti anni dalla trascrizione è certa a prescindere dalla data della donazione. Resta dunque solo la tutela del credito del legittimario.

La prassi notarile ha elaborato una serie di rimedi volti a tutelare l'acquirente dai rischi sopra esposti.

Se il donante è già deceduto, sarà possibile che tutti i legittimari (potenzialmente lesi) rinuncino all'azione di riduzione (ciò non potrebbe avvenire prima della morte del donante ex art. 557 co 2 c.c.) che è presupposto per agire in restituzione.

Se il donante è ancora in vita sono state ipotizzate diverse soluzioni alternative

- a) mutuo dissenso: le parti della donazione decidono di sciogliere il contratto con ripristino della situazione ex ante, chi parteciperà alla successiva vendita come alienante è colui che originariamente era il donante
- b) polizza assicurativa (c.d. "polizza sicura") che garantisce l'acquirente per il valore monetario del bene al momento dell'azione di riduzione. Se subisce la restituzione, infatti, ex art. 563 egli potrà ritenere il bene e pagare il legittimario con i soldi del premio oppure rendere il bene e tenere i soldi del premio. Solitamente la polizza viene stipulata tra acquirente e assicurazione ma il costo lo subisce l'alienante
- c) rinuncia all'azione di restituzione: anche quando il donante è in vita, secondo l'orientamento ormai prevalente, gli altri legittimari possono optare per tale rinuncia in quanto l'azione di restituzione è autonoma rispetto all'azione di riduzione e non si applica l'art 557 co 2 c.c.. Tale rinuncia non implica infatti anche rinuncia all'azione di riduzione (non potrebbe dirsi ugualmente invece in caso di rinuncia alla riduzione che inibisce la possibilità di agire in restituzione). Tale orientamento è stato confermato anche dalla giurisprudenza di merito che non vi ravvisa neanche alcuna violazione del divieto di cui all'art. 458 c.c. di patti successori. Si considera, inoltre, possibile anche una rinuncia onerosa. Sono stati, invece, dichiarati illegittimi dalla Suprema Corte eventuali fideiussioni da parte del donatario o del donante.

4) SERVITU' PER VANTAGGIO FUTURO

La servitù prediale è un diritto reale di godimento di cosa altrui: consiste in un peso su un fondo (servente) per l'utilità di un altro fondo (dominante). Detta utilità deve pertanto attenersi al fondo ("predialità") e non avere carattere personale.

L'art. 1029 c.c. disciplina un'ipotesi tipica di servitù: per vantaggio futuro. Il primo comma disciplina l'ipotesi in cui il fondo è già esistente ma l'utilità è postergata ad un momento futuro. Si tratta di una fattispecie ad efficacia reale immediata.

Il secondo comma disciplina la diversa ipotesi in cui è il fondo ad essere futuro. In tal caso siamo in presenza di una fattispecie a formazione progressiva: efficacia reale differita ed effetti obbligatori immediati. Secondo parte della dottrina, siccome gli effetti reali sono differiti non è possibile trascrivere l'atto di costituzione di tale servitù; per altri la trascrizione deve avvenire sul terreno applicandosi il principio di accessorialità o comunque riportando nel quadro D la condizione sospensiva.

Per Capozzi, se il fondo futuro è servente si tratta di un negozio su bene altrui (ci si obbliga a procurare l'acquisto della servitù). Se il fondo futuro è dominante, la costituzione di servitù è sottoposta alla condizione sospensiva che il fondo sia acquistato o costruito.

Se si tratta di servitù attiva è possibile costituirla sia a titolo oneroso che a titolo gratuito.

Se si tratta di servitù passiva è possibile costituirla solo a titolo oneroso perché altrimenti si incapperebbe nel divieto di donazione di beni futuri ex art. 771 c.c. e inoltre, considerando l'ipotesi di beni altrui, si fuoriuscirebbe dalla causa donativa dal momento che l'art. 769 c.c. prevede come elemento essenziale della donazione che il donante disponga di un "suo diritto".

Elaborato 5)

Di seguito strutturo la prova in tre parti:

1) ATTO

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventicinque, il giorno ____ del mese di _____, in Roma, nel mio studio in via Aurelia n. 619.

Avanti a me dottor **Romolo Romani**, Notaio in Roma, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia,

sono comparsi:

1. il signor **Secondo** (C.F. _____), nato a _____ il _____, residente in _____, via _____ n. ___, coniugato con la signora **Caia** (C.F. _____), in regime di **comunione legale dei beni** (artt. 177 ss. c.c.), come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio da me visto;
2. la signora **Caia** (C.F. _____), nata a _____ il _____, residente in _____, via _____ n. ___, che interviene **ai soli fini di presa d'atto del regime patrimoniale** e delle dichiarazioni di cui appresso;
3. il signor **Sempronio** (C.F. _____), nato a _____ il _____, residente in _____, via _____ n. ___, **sordo-muto ma capace di leggere e scrivere**;
4. il signor **Terzo** (C.F. _____), nato a _____ il _____, residente in _____, via _____ n. ___.

Io Notaio sono certo dell'identità personale dei comparenti.

Premesse – Richiami e dichiarazioni

a) **Provenienza e divisione:** i comparenti dichiarano che con **atto di donazione** ricevuto dal Notaio _____ in data _____ rep. n. _____, i genitori (ancora in vita) hanno donato ai figli **Primo** e **Secondo** i beni ivi descritti, in comunione tra loro. Con successivo **atto di divisione** tra comproprietari, a rogito del medesimo Notaio in data **15 febbraio 2022**, rep. n. _____, le parti hanno sciolto la comunione, attribuendo a **Secondo** il fabbricato sito in _____, via _____ n. ___, con corte pertinenziale distinta al Catasto Fabbricati del Comune di _____ al foglio ___, particella ___, sub ___, categoria ___, e a **Primo** l'altro fabbricato con annessa corte; venne altresì pattuito **conguaglio** in favore di **Primo** e a carico di **Secondo**, pagato in sede di divisione. **In tale atto, per mera dimenticanza, non furono indicati gli estremi del titolo edilizio abilitativo** del fabbricato assegnato a **Primo** (titolo invece correttamente menzionato nell'atto di donazione); per il bene assegnato a **Secondo** furono rese le menzioni urbanistiche. La divisione fu trascritta e ne furono eseguite tutte le formalità

di legge. **La divisione rientra tra gli atti contemplati dall'art. 46 d.P.R. 380/2001** (scioglimento di comunione), che commina nullità in caso di omissione delle menzioni urbanistiche; omissione che, nel caso di specie, ha riguardato esclusivamente il cespite attribuito a **Primo**.

b) **Ipoteca pregressa**: anteriormente alla divisione, **Primo** ha iscritto **ipoteca volontaria sulla propria quota indivisa**, a rogito Notaio **Romina Romoli**, rep. n. _____ in data _____. Dopo la divisione, l'ipoteca **grava esclusivamente sulla porzione assegnata a Primo**, ai sensi dell'art. **2825 c.c.** (ipoteca su quota indivisa).

c) **Servitù**: in sede di divisione le parti costituirono **servitù di passaggio a favore del bene assegnato a Secondo e a carico del bene assegnato a Primo, in previsione** della futura realizzazione di un fabbricato sull'area pertinenziale del bene di **Secondo**. Servitù trascritta. **La servitù a vantaggio futuro è ammessa dall'art. 1029 c.c.**; ove il vantaggio sia futuro, il diritto è valido e produce effetti reali secondo i termini normativi e giurisprudenziali.

I comparenti, su mia richiesta, **confermano** che quanto sopra corrisponde al vero.

Vendita con deposito prezzo e condizione risolutiva

Art. 1 – Vendita.

Il signor **Secondo**, come sopra identificato, **vende** al signor **Sempronio**, che **acquista**, **l'unità immobiliare** descritta alla lett. a) che precede, con annessa corte pertinenziale, **libera da persone e cose**, con ogni accessione e pertinenza, **nonché con il beneficio della servitù di passaggio** costituita nell'atto di divisione del 15 febbraio 2022 (dominante il bene ora trasferito, serviente il bene di **Primo**), come da titoli e trascrizioni richiamati.

Art. 2 – Prezzo e pagamento. Deposito presso il Notaio.

Il prezzo della vendita è convenuto in euro _____, che l'acquirente **versa oggi** a mezzo bonifico sul **conto dedicato** intestato al Notaio ai sensi dell'**art. 1, commi 63–67, L. 124/2017**, per essere **consegnato al venditore solo dopo**:

- (i) la **registrazione** del presente atto,
- (ii) la sua **trascrizione** e l'esecuzione delle formalità ad essa connesse,
- (iii) la **verifica notarile dell'inesistenza di formalità pregiudizievoli anteriori** gravanti sul bene non dichiarate in atto. In caso di esito positivo, il Notaio **svincolerà** le somme a favore del venditore; in caso contrario si applica l'art. 3 che segue. (*L. 124/2017 cit.*).

Art. 3 – Condizione risolutiva espressa. Restituzioni.

Le parti convengono, **ai sensi degli artt. 1353 e 1456 c.c.**, che **qualora** prima della trascrizione il Notaio accerti la sussistenza di **formalità pregiudizievoli anteriori** non estinte e non estinguibili contestualmente con il prezzo depositato ovvero **qualora sia accertata giudizialmente la nullità o l'inefficacia** della divisione del 15 febbraio 2022 **con incidenza sul bene compravenduto**, la **vendita si intenderà risolta di diritto**, con obbligo del Notaio di

restituire all'acquirente le somme depositate e delle parti di procedere alle **restituzioni** reciproche (proprietà al venditore, immissione in possesso e frutti, se del caso).

Art. 4 – Garanzie e dichiarazioni del venditore.

Il venditore dichiara e garantisce:

a) che la **divisione del 15 febbraio 2022** è **valida ed efficace** e che, per il bene a lui assegnato e oggi venduto, furono rese le **menzioni urbanistiche** ai sensi dell'**art. 46 d.P.R. 380/2001**; l'omissione delle menzioni nell'atto di divisione ha riguardato **solo** il fabbricato assegnato a **Primo**;

b) che **non vi sono** iscrizioni, trascrizioni o altri gravami **anteriori** pregiudizievoli diversi da quelli menzionati;

c) che la **servitù di passaggio** a **favore** del bene alienato è **validamente costituita** e **opponibile** per avvenuta trascrizione (artt. 1027 ss. c.c.);

d) che l'immobile è stato realizzato in forza di valido **titolo edilizio** ovvero che l'intervento è assentito nei termini di legge, menzionandone gli estremi a seguito di mia lettura (art. 46 d.P.R. 380/2001; art. 40 L. 47/1985).

Art. 5 – Provenienza donativa. Clausola di tutela per evizione e donazione.

Le parti danno atto che la presente alienazione **proviene da donazione**; l'acquirente richiede specifiche tutele.

a) Il venditore **presta garanzia per evizione** (artt. 1483 ss. c.c.), **senza esclusioni**, anche per il caso di **azione di restituzione** conseguente a **riduzione di donazione** (artt. 561 e 563 c.c.), sino a integrale tenuta indenne dell'acquirente, con **manleva** per spese, oneri e danni.

b) Interviene **Terzo**, possibile futuro legittimario, il quale **dichiara**: di essere a conoscenza della donazione; **di non aver proposto e di rinunciare a proporre “opposizione alla donazione”** ai sensi dell'**art. 563, comma 4, c.c.**; di essere edotto che tale rinuncia **non** comporta rinuncia ai diritti successori (divieto di patti successori, art. 458 c.c.), ma consente il **decorso del termine ventennale** ai fini della stabilità degli acquisti dei terzi. Detta dichiarazione è **trascrivibile** a cura del Notaio.

c) L'acquirente dichiara di essere stato informato della possibile **copertura assicurativa** (“polizza donazione”) e potrà richiederne stipula a proprie spese a valere fino al decorso del termine di legge.

Art. 6 – Regime patrimoniale coniugale.

La signora **Caia** prende atto che il bene alienato è **personale** del coniuge **Secondo**, in quanto **proveniente da donazione** e assegnato in sede di **divisione**: tali acquisti **non cadono in comunione legale** (art. 179, comma 1, lett. b, c.c.)

Art. 7 – Servitù a vantaggio futuro.

Le parti confermano la **piena validità** ed opponibilità della servitù costituita in divisione. Si specifica che, trattandosi di servitù **a vantaggio futuro** del fondo dominante (art. **1029, comma 1, c.c.**), l'esercizio del passo potrà adeguarsi alle esigenze connesse alla realizzazione del **nuovo fabbricato** sull'area pertinenziale, restando salvi i limiti di legge e di titolo.

Art. 8 – Spese e imposte.

Spese, imposte e onorari della presente sono a carico dell'acquirente, salvo diverse norme. Le parti mi incaricano di eseguire **registrazione, trascrizione e vulture**.

Art. 9 – Lettura alle parti. Formalità per soggetto sordo-muto.

Io Notaio do atto che il signor **Sempronio** è **sordo-muto ma capace di leggere e scrivere; ha personalmente letto** il presente atto e, ai sensi degli **artt. 56 e 57 L. notarile, scrive in calce** che lo ha letto e riconosciuto conforme alla sua volontà. Ho altresì proceduto alla **mia lettura** dell'atto. (*Testo artt. 56–57 L. 89/1913*).

Richiesto, io Notaio ho ricevuto il presente atto, che ho letto ai comparenti, i quali lo approvano e **sottoscrivono** insieme con me.

2) MOTIVAZIONE DELLE SOLUZIONI ADOTTATE

a) Validità della divisione e omissione della menzione urbanistica.

L'**art. 46 d.P.R. 380/2001** commina la **nullità** degli atti tra vivi (anche lo **scioglimento di comunione**) aventi ad oggetto diritti reali relativi ad edifici, se **mancano le menzioni** del titolo edilizio o dell'ante '67. La giurisprudenza e la dottrina notano che il vizio è **formale/testuale** e **colpisce l'unità immobiliare cui l'omissione si riferisce**; nel nostro caso l'omissione riguarda **solo** il cespite attribuito a **Primo**, mentre per l'immobile di **Secondo** le menzioni furono rese. La **vendita** dell'immobile di **Secondo** è quindi **compatibile** con la validità della divisione relativamente alla sua attribuzione; in ogni caso, la clausola risolutiva "protettiva" copre l'eventualità patologica..

b) Ipoteca su quota indivisa prima della divisione.

L'**art. 2825 c.c.** stabilisce che l'**ipoteca costituita sulla quota** produce effetto **sui beni** che cadranno nella porzione del debitore dopo la divisione: il vincolo **segue** la quota nel bene assegnato al dividendo debitore e **non** grava la porzione altrui. La menzione in atto tranquillizza l'acquirente.

c) Servitù a vantaggio futuro / edificio da costruire.

L'**art. 1029 c.c.** ammette la **servitù per assicurare un vantaggio futuro** del fondo dominante; se la servitù è **a favore di edificio da costruire**, produce effetti dal giorno in cui l'edificio è

costruito (co. 2). Cassazione ha distinto i due casi ribadendone la legittimità. La clausola in atto ribadisce l'opponibilità per trascrizione e la **piena continuità** a favore dell'acquirente.

d) Provenienza donativa: tutele dell'acquirente.

Gli artt. **561 e 563 c.c.** prevedono che, a seguito di **azione di riduzione** vittoriosa, il legittimario possa agire in **restituzione** verso gli aventi causa del donatario entro termini e in presenza di condizioni; l'**opposizione alla donazione** (art. **563, co. 4, c.c.**) **sospende** gli effetti "liberatori" del **ventennio** dalla trascrizione della donazione. Non è ammissibile **rinuncia preventiva all'azione di riduzione** (divieto di **patti successori**, art. **458 c.c.**), ma è ammissibile la **rinuncia/assenza di opposizione** alla donazione, che abbiamo **raccolto e trascritto** con l'intervento di **Terzo**. In aggiunta, si prevede **garanzia piena per evizione** e si segnala la possibilità di **polizze assicurative** ad hoc a copertura del rischio residuo sino al decorso del termine.

e) Deposito del prezzo presso il Notaio.

La disciplina del **deposito prezzo** presso il Notaio (art. 1, **commi 63–67, L. 124/2017**) consente di **condizionare lo svincolo** all'esito delle formalità pubblicitarie e delle verifiche su **pregiudizievoli**: è lo strumento più idoneo a realizzare l'interesse dell'acquirente senza paralizzare la circolazione del bene.

f) Soggetto sordo-muto capace di leggere e scrivere.

Gli artt. **56 e 57** della **Legge Notarile** impongono, per il **sordo** e per il **sordo-muto** che sappiano leggere e scrivere, la **lettura personale** dell'atto e la **dichiarazione autografa** finale di avvenuta lettura e conformità alla propria volontà; **non è necessario l'interprete**. Ho quindi strutturato la clausola di lettura e sottoscrizione in conformità.

g) Regime patrimoniale tra coniugi e natura personale del bene.

L'**art. 179, co. 1, lett. b, c.c.** esclude dalla comunione legale i beni **acquistati per donazione**. La **divisione** tra donatari ha **natura dichiarativa**: l'assegnatario non acquista *ex novo*, ma consolida nella propria sfera l'originario acquisto; **anche in presenza di conguaglio** il bene **non cade** in comunione legale. Ho pertanto fatto **intervenire il coniuge** solo per **presa d'atto**.

3) INQUADRAMENTO DEGLI ISTITUTI GIURIDICI

Divisione e natura del conguaglio.

La **divisione** (artt. 713 ss. c.c., applicabili anche alla **comunione ordinaria** tra donatari) ha **natura dichiarativa**: trasforma la **quota** ideale nel **bene** concreto (*apporzionamento*), senza produrre effetti traslativi. Il **conguaglio** serve ad **eguagliare** le porzioni secondo valore; non è **prezzo**, non muta la **causa divisionale** e, secondo l'indirizzo prevalente, **non incide** sull'estraneità del bene alla comunione legale quando l'origine sia **donativa** o **successoria**;

per il fisco, oltre certe soglie, può assumere rilievo **proporzionale** ai fini d'imposta (profili tributari qui non decisivi).

Omessa menzione dei titoli edilizi.

L'**art. 46 d.P.R. 380/2001** (già art. 40 L. 47/1985) sanziona con **nullità** gli atti inter vivos su edifici privi delle **menzioni** del titolo edilizio (o della data anteriore al 1° settembre 1967). La nullità è **testuale** e **formale**; la prassi ammette la **regolarizzazione** mediante **atto integrativo** o **rettifica** limitata ai **dati preesistenti** (art. **59-bis L. notarile**) quando l'opera sia legittima e l'omissione sia meramente **materiale**, salva la tutela dei terzi. Nel caso concreto, l'omissione riguarda **l'altra porzione** (Primo), non il bene oggetto di vendita.

Garanzie nell'acquisto da provenienza donativa.

Il rischio tipico è quello della **riduzione** e della successiva **azione di restituzione** contro gli aventi causa (artt. **561** e **563 c.c.**), rischio che **si attenua** decorso il **ventennio** dalla **trascrizione** della donazione (salva **opposizione** del legittimario, art. **563, co. 4, c.c.**). Le **tutele** pratiche: (i) **garanzia per evizione** piena del venditore; (ii) **rinuncia/assenza di opposizione** dei legittimari (dichiarazione trascrivibile); (iii) **coperture assicurative** dedicate; (iv) talora **intervento del donante** per conferme, ferma l'inammissibilità di **rinunce preventive** ai diritti successori (art. **458 c.c.**).

Servitù per vantaggio futuro.

L'**art. 1029 c.c.** consente di costituire servitù che procurino **vantaggi futuri** al fondo dominante; se riferite a **edificio da costruire** o a **fondo da acquistare**, gli effetti **decorrono** dal momento della costruzione o dell'acquisto (co. 2). La giurisprudenza ha riconosciuto la piena **validità** di tali convenzioni, con effetto reale soggetto a **trascrizione**.

Sordi e sordo-muti in atto notarile.

Per il **sordo** e il **sordo-muto** che sappiano leggere e scrivere, la **Legge notarile** impone la **lettura personale** e la **dichiarazione autografa** di conformità; l'**interprete** è necessario **solo** se il soggetto **non sa leggere** (artt. **56–57 L. 89/1913**).

Nota conclusiva

Nel testo dell'atto ho inserito **clausola di deposito prezzo** e **condizione risolutiva** per dare esecuzione alla volontà delle parti; ho formalizzato le **garanzie** per la **provenienza donativa** con l'intervento di **Terzo** (rinuncia/assenza di opposizione), ho richiamato la **servitù** ai sensi dell'**art. 1029 c.c.**, e ho tenuto conto delle **menzioni urbanistiche** in coerenza con l'**art. 46 d.P.R. 380/2001**. Le norme e i profili giurisprudenziali citati sono puntualmente richiamati per assicurare **validità, efficacia e opponibilità** del trasferimento.