

Buondì,  
in caso di donazione di "quotina" su singoli immobili facenti parte di una massa ereditaria più ampia, il consenso degli altri comproprietari conferisce alla donazione effetti reali immediati.

Ritenete possibile la manifestazione di tale consenso anche con atto separato e non contestuale all'atto di donazione???

---

Allora, proviamo a ragionare.

Qual è il vizio che affligge la donazione senza il consenso dei comproprietari?

Nullità? No

Altra forma di invalidità? Neppure

Inefficacia? Forse

Io credo che si tratti di una ipotesi di inopponibilità. Come la divisione effettuata senza "invitare" i creditori iscritti: è inopponibile a costore.

Si potrebbe dire che la donazione è nulla perché ciò che viene donato è (potenzialmente) altrui, ma si potrebbe replicare dicendo che la donazione di cosa altrui non è (più) colpita da nullità (nel caso in cui le parti sono consapevoli della altruità del bene (art. ex art. 651 c.c.)). Oltre al fatto che il bene potrebbe anche essere, all'esito della divisione, di proprietà (o altro diritto) del donante.

---

Accogliendo questa impostazione, allora il consenso potrebbe essere prestato anche in atto separato.

Grazie della risposta,

è un po' il ragionamento che ho fatto anch'io....anche se in realtà non ho trovato sul tema nessun approfondimento in tal senso..

---

i contributi più corposi sul tema sono pubblicati sulla rivista Diritto delle successioni e della famiglia (Edizioni Esi), In particolare, in un numero ce ne sono ben due, di cui uno di Werther Romagno che, come è noto, scrive a fiume.....

---

Sul Portale nel Settore SUCCESSIONI - DONAZIONI

[https://www.notaioricciardi.it/PORTALE/SUCCESSIONI\\_DONAZIONI/Successioni\\_Donazioni.ASPX](https://www.notaioricciardi.it/PORTALE/SUCCESSIONI_DONAZIONI/Successioni_Donazioni.ASPX)

vi sono questi file:

donazione di cosa altrui e di quota indivisa - cass. ss.uu. 15 marzo 2016, n. 5068 (studio n. 200-2016c).doc - 26/4/16

donazione di quota immobiliare (terracina).docx - 15/8/20

donazione di quota indivisa su un bene facente parte di una più ampia massa comune.doc - 4/5/13

donazione di quotina (federnotizie).pdf - 28/1/18

donazione di quotina (Rubertelli).doc - 19/7/14

donazione di quotona e quotina (formulario commentato).pdf - 24/2/18

da cui si desume che la *Corte di Cassazione, la quale, intervenendo con l'autorevolezza dell'attività nomofilattica delle Sezioni Unite, ha chiarito che il concetto legale di donazione di bene altrui non è riducibile al solo tradizionale paradigma della donazione come atto traslativo immediato della proprietà, coinvolgendo al suo interno anche la figura della donazione con effetti obbligatori.*

*In termini operativi, e con specifico riferimento alla donazione di quota indivisa su un singolo bene facente parte di una più ampia massa comune, al fine di scongiurare la supposta nullità dell'atto, sarebbe sufficiente inserirvi una clausola che tenga conto delle indicazioni emerse dalla sentenza.*

Credo, quindi, che se l'atto di donazione di quotina sia, secondo la Cassazione, valido perché donazione obbligatoria correttamente

configurata, sarà possibile la manifestazione di tale consenso anche con atto separato e non contestuale all'atto di donazione

**RR**

Anch'io ho sempre pensato che, alla luce della non condivisibile sentenza delle SSUU, sia possibile che il consenso degli altri comunisti possa essere espresso in atto separato. Bisogna peraltro affrontare il problema di come pubblicizzare questo atto di consenso espresso con atto separato

Io dovrei farne uno a breve

La formula proposta da Valentina Rubertelli (articolo del 23/8/2016) sottopone la donazione di quotina alla condizione sospensiva dell'attribuzione del bene al donante, a seguito di divisione ereditaria successiva alla donazione, e, in tal caso, ne discende la necessità di atto di avveramento di condizione sospensiva

Se è così, il consenso degli altri coeredi può costituire avveramento di condizione sospensiva, e quindi da annotare a margine della trascrizione della donazione "obbligatoria"

Avendo conseguito il risultato di 98 al mio primo concorso del 1985 proprio per aver sostenuto quello che oggi si scopre su quotina/quotona e che la commissione di esame non aveva affatto considerato nel proporre la traccia (di qui il 30 alla prova di civile, mio e degli amici con cui, studiando, avevamo affrontato l'argomento) mi sento autorizzata a dire:

- 1) la condizione non è tanto volontaria (come forse suggerisce Rubertelli, ma non ho letto lo studio) ma è in *re ipsa*: l'attribuzione del bene in concreto è inevitabilmente sottoposta all'esito divisionale;
- 2) il consenso degli altri comproprietari realizza la condizione e attribuisce efficacia al contratto, già dotato di efficacia reale ma sottoposto a condizione sospensiva;
- 3) forse l'efficacia immediata reale di tale consenso è sulla comunione...divisione oggettivamente parziale che dunque richiederebbe anche una revisione delle quote sulla massa residua?

Che bellezza il diritto civile!

Non ricordo bene la ipotesi di Valentina, ma non vorrei che la Presidente si riferisse alla ipotesi capozziana "vendo a condizione che l'*intero* bene mi sarà assegnato in divisione": Qui invece se non ho capito male si deve cedere la quotina....

Vi partecipo un caso di vendita di quotina, il cui esito positivo finale è stato ottenuto, in forma di "costituzione di una nuova comunione", solo dopo una difficoltosa concertazione.

Repertorio n.

RACCOLTA N.

V E N D I T A

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno

in

innanzi a me .... iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Lucca,  
SONO PRESENTI

- A

- B

Io Notaio sono certo dell'identità personale delle persone qui comparse, che dichiarano di sapere e potere leggere e scrivere.

Premesso

che, .....

Riguardo all'oggetto della compravendita, le Parti sono messe a conoscenza da me Notaio della situazione giuridica derivante dall'acquisto di quota su singoli beni di una comunione con oggetto più ampio e della possibilità che in sede di scioglimento della comunione tra gli originari comproprietari il bene venga assegnato a persona diversa dall'odierno venditore.

Tanto premesso ed accettato, le Parti convengono e dichiarano quanto segue.

1. **ACCORDO** Con tutte le garanzie di legge, il signor A vende e trasferisce al signor B, che accetta e compera, quanto segue:

quota di proprietà di un sesto (1/6) e comunque tutti i diritti del venditore su fabbricato ad uso abitazione in .....

2. La vendita avviene a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il suo oggetto, con ogni diritto accessorio, accessione e pertinenza.

I confini, gli identificativi catastali e lo stato di quanto forma oggetto di questo atto sono stati inseriti su indicazioni fornite dalle Parti, che ne assumono la responsabilità.

La parte venditrice dichiara che quanto venduto le è pervenuto in forza dei seguenti titoli:  
successione alla madre

Si allega sotto la lettera "B" quanto rilevato dall'ispezione del Libro Fondiario.

Rifiutata l'intavolazione con decreto per la motivazione qui di seguito riportata:

**fatto presente** che la compravendita prodotta è sicuramente priva di effetti reali e ciò ne impedisce l'accoglimento, non essendo possibile l'intavolazione del diritto di proprietà della quota indicata nella domanda,

**rammentata** la regola contenuta nel primo comma dell'art. 21 L.T., per la quale *"Le iscrizioni possono eseguirsi solo in confronto di colui che al tempo della domanda risulta iscritto nel libro fondiario"*,

**fatto presente** che, ai sensi dell'art. 94 L.T. primo comma numero 2), il Giudice tavolare ordinerà un'iscrizione solo *"se non sussiste alcun giustificato dubbio sulla capacità personale delle parti di disporre dell'oggetto"*,

**osservato** che l'atto prodotto non può essere ricondotto alla figura della vendita sospensivamente condizionata, in quanto nel caso della vendita di cosa altrui il venditore ha l'obbligo giuridico di cercare di acquistare la proprietà, mentre nella vendita condizionata l'alienante non ha alcun obbligo, e in caso di mancato trasferimento della proprietà non è dovuto il risarcimento del danno,

**fatto presente** che la distinzione fra le due figure si risolve necessariamente in una *quaestio voluntatis*, che nel caso di specie non può che risolversi, visto il contenuto dell'atto e tenuto conto di quanto sopra esposto, nel senso della vendita di cosa altrui, che, come noto, non trova pubblicità nel sistema del libro fondiario,

Si è proceduto a stipulare un secondo atto con l'intervento di tutti i coeredi, per realizzare "una seconda massa"

Repertorio n.

Raccolta n.

#### INTEGRAZIONE E RATIFICA DI ATTO DI COMPROVENDITA AI FINI DELL'INTAVOLAZIONE

Con il presente atto, che sarà conservato dal Notaio che ne autentica le sottoscrizioni e che ne rilascerà copie a chi le richieda, i signori

- A

- B
- C1
- C2
- C3

Premesso

- che con atto .... , di cui si allega copia autentica sotto la lettera " " anche ai fini formalità e delle dichiarazioni urbanistiche e catastali che qui si abbiano per richiamate e trascritte, i signori A e B consapevoli della posizione assunta dalla Corte di Cassazione, Sezioni Unite con la sentenza n. 5068/2016 e volendo porre in essere una compravendita con immediati effetti reali, hanno stipulato una compravendita con cui il signor A ha venduto al signor B la quota di proprietà di un sesto (1/6) e comunque tutti i diritti dello stesso venditore, sui seguenti beni:

- che il diritto di comproprietà di un sesto (1/6), oggetto della vendita, era pervenuto al suddetto venditore in forza di successione a F, intavolata presso l' Ufficio Tavolare di ....
- che i signori C1 C2 e C3, qui sottoscritti, sono gli altri coeredi nella detta successione per le quote di un ciascuno dei beni in oggetto;
- che la comunione comprende altri beni, diritti e rapporti giuridici, oltre agli immobili oggetto del suddetto atto di compravendita;
- che in sede di intavolazione è emersa la necessità di ottenere il consenso degli altri comproprietari all'intavolazione della compravendita suddetta ed è intenzione dei signori ..... far propri gli effetti della stipulazione, ratificando senza riserve l'operato dei signori A e B e consentendo l'intavolazione suddetta.

Tutto ciò premesso, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti convengono e stipulano quanto segue.

1 - Per far sì che la compravendita del superiore diritto di comproprietà abbia senza impedimenti immediati effetti reali, i signori ..... intervenuti al presente atto in qualità di comproprietari degli immobili in oggetto, prendono atto della compravendita a rogito del Notaio Giampiero Petteruti in data ..... di cui in premessa e, mantenendo la titolarità delle rispettive proprie quote di comproprietà sugli stessi immobili, acconsentono che:

il suddetto atto produca, limitatamente alla quota venduta, effetti reali con decorrenza dalla conclusione dello stesso in data .....;

sugli immobili oggetto del suddetto atto di compravendita sia e si consideri formata una nuova e distinta comunione con l' acquirente, signor B, da assoggettarsi a divisione separata rispetto a quella dell'originaria massa comune.

I signori ..... dichiarano, quindi, di ratificare ed approvare, per quanto di loro competenza e per quanto occorra al fine sopra indicato, il contratto di compravendita concluso dai signori A e B di cui in premessa.

Il signor B prende atto senza riserve della presente ratifica, che pertanto deve intendersi notificata ad ogni effetto di legge.

2 - I comparenti prendono atto che per effetto della presente ratifica, il contratto di compravendita concluso dai signori A e B in assenza del consenso dei ....., prende pieno effetto a partire dalla data del , giorno di stipula dello stesso, precisandosi che, alla data odierna, non sono stati acquisiti, sui beni in oggetto, diritti di terzi e che, ove essi vi siano, sarebbero salvi.

3 - I signori ..... rilasciano al signor A ampio discarico di responsabilità per l'aver concluso il contratto in difetto del consenso dei medesimi comproprietari suddetti.