Donazione di quota di proprietà indivisa di bene facente parte di più ampia massa

Problema da sempre dibattuto in dottrina e in giurisprudenza (più di quanto la prassi degli studi notarili abbia fatto emergere) è quello relativo alla disposizione di beni o di quote di titolarità di beni facenti parte di più ampia massa comune.

Si prenda in considerazione la seguente, paradigmatica, fattispecie: Tizio, Caio e Sempronio sono coeredi, in quote uguali di un terzo ciascuno, della massa ereditaria derivante dalla successione del padre Tizione, composta da tre immobili. Oggi, Tizio intende alienare, a uno dei suoi fratelli o a un terzo estraneo, la quota di un terzo di uno solo dei tre beni facenti parte della massa.

Il problema pratico – e giuridico – della vicenda è il seguente: può, uno dei contitolari, disporre di una quota di uno solo dei beni, prima della divisione?

L'atto dispositivo posto in essere sarebbe valido?

In caso di risposta positiva, l'atto dispositivo avrebbe effetti immediati, o resterebbe subordinato, e quindi condizionato, alla successiva vicenda divisionale? L'acquirente, a qualsiasi titolo, di tale "quota", entrerebbe a far parte di una comunione sul bene considerato, o sarebbe un mero "avente causa", eventualmente legittimato ad intervenire, nella futura divisione (art. 1113 c.c.)?

In definitiva, esiste, oltre alla quota di contitolarità sull'intera massa (c.d. quotona), una quota di con titolarità sul singolo bene che ne è oggetto (c.d. quotina), autonomamente disponibile?

Il problema si pone unicamente per il caso in cui più soggetti si trovino comproprietari di più immobili nelle medesime quote, in virtù di unico titolo: ove si tratti di più comunioni, derivanti da diverso titolo, la disponibilità delle singole quote è regolata dai principi generali in materia di comunione, e, in particolare, dal principio di **libera disponibilità della quota** di cui all'art. 1103 c.c.

Possono enuclearsi almeno tre ipotesi differenti:

- alienazione di quota dell'intera massa
- alienazione di quota di uno dei beni della massa
- alienazione di uno dei beni dell'unica massa

La qualificazione della vicenda traslativa incide direttamente sulla produzione degli effetti di essa e, conseguentemente, sulla futura vicenda divisionale.

Ove, infatti, l'alienazione abbia effetti immediati, il cessionario diverrebbe

titolare della quota e, quindi partecipante alla comunione, con il diritto a intervenire nella divisione in prima persona, mentre il cedente verrebbe immediatamente estromesso, perdendo il diritto di partecipare a una divisione da cui nulla dovrebbe ricevere (A. CICU, *La divisione ereditaria*, Milano, 1948, p. 45; V. R. CASULLI, voce *Divisione ereditaria, (diritto civile)*, in *Noviss. dig. it.*, VI, Torino, 1960, p. 57; G. MIRABELLI, voce *Divisione* {*diritto civile*}, in *Noviss. dig. it.*, VI, Torino, 1960, p. 34; G. GAZZARA, voce *Divisione* {*diritto privato*}, in *Enc. dir.*, XIII, 1964, p. 422 e 425; P. FORCHIELLI, *Della divisione*, in Commentario al codice civile a cura di A. SCIALOJA – G. BRANCA, Libro II, *Delle successioni*, artt. 713-768, Bologna-Roma, 1970, p. 208; A. BURDESE, *La divisione ereditaria*, in Trattato di diritto civile diretto da VASSALLI, XII, p. 5, Torino, 1980, p. 118. In giurisprudenza: Cass. civ., 10 gennaio 1952, n. 37, in *Rep. foro it.*, 1952, voce *Divisione*, n. 12; Cass. civ., 1 agosto 1958, n. 2853, in *Rep. foro it.*, 1958, voce *Divisione*, n. 9; Cass. civ., 27 maggio 1964, n. 1317, in *Rep. foro it.*, 1964, voce Divisione, n; 4; Cass., 11 maggio 1967, n. 980, in *Foro it.*, 1967, I, 1475; Cass. civ., 19 gennaio 1971, n. 104, in *Foro padano*, 1971, I, p. 949).

Ove, al contrario, non abbia effetti immediati, il cedente resterebbe titolare della quota e, quindi, partecipante alla comunione, con il diritto a intervenire nella divisione, ma bisognerebbe tutelare la posizione del cessionario, titolare di una aspettativa sul bene comune o sulla massa comune.

Proprio per tutelare tale ultima condizione soccorre l'art. 1113 c.c., che disciplina l'intervento nella divisione di chi è avente causa dal partecipante alla comunione.

In particolare, gli *aventi causa* da un partecipante possono intervenire nella divisione a proprie spese e, se la divisione ha ad oggetto beni immobili, essi devono essere chiamati ad intervenire *perché la divisione abbia effetto nei loro confronti*, se abbiano trascritto il proprio acquisto prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale.

L'intervento dell'*avente causa* da un partecipante avente diritti già trascritti o iscritti non è condizione per la validità della divisione: la mancanza di tale intervento non costituisce motivo di nullità della stessa, ma solo di inopponibilità nei confronti dell'avente causa pretermesso (art. 1113, terzo comma, c.c.).

Tornando al caso in oggetto (donazione di quota di immobile facente parte di più ampia massa), l'indagine ricostruttiva intorno a tale fattispecie risente dei risultati di altre due valutazioni interpretative: la prima, già risolta in senso positivo dal legislatore (art. 1103 c.c.), relativa all'idoneità della volontà del

singolo contitolare a disporre, validamente ed efficacemente, di una quota di comproprietà; la seconda, più dibattuta e non risolta a livello normativo, relativa all'idoneità della volontà del singolo contitolare a disporre, validamente ed efficacemente, di una quota di comproprietà quando il bene che ne è oggetto rientri in una massa univocamente considerata (ad esempio: la massa ereditaria).

L'indagine diviene particolarmente delicata quando si prende in considerazione la volontà di donare, circondata da particolari cautele, per la sua incidenza peggiorativa sulla sfera giuridico – patrimoniale del disponente. Se, infatti, per gli atti onerosi, anche la volontà di disporre di beni al momento non appartenenti al disponente ha incidenza sui soli effetti c.d. finali del negozio (cfr. art. 1478 c.c.) e non sulla validità di esso, per gli atti gratuiti occorre tener conto della particolare tutela riconosciuta, dal legislatore, alla volontà del donante e alla consapevolezza, da parte del medesimo, dell'oggetto della donazione (cfr. art. 771 c.c., donazione di cosa futura; art. 778 c.c., mandato a donare; artt. 774 – 775 – 776 c.c., sulla capacità di donare).

Invero, la **prassi notarile** ha tenuto sempre in poco conto la questione giuridica esposta: gli atti dispositivi della c.d. quotina, anche a titolo di donazione, sono stati sempre ricevuti, registrati, volturati e trascritti come atti dispositivi ad efficacia reale immediata, senza timore di incorrere in nullità.

Il problema è tornato, però, all'attenzione dei Notai all'esito della recente pronuncia, a **Sezioni Unite, della Corte di Cassazione, precisamente la n. 5068 in data 15 marzo 2016**, la quale così si esprime: *La donazione di cosa, in tutto od in parte, altrui (qual è la quota del bene indiviso di una massa ereditaria da parte del coerede), è nulla per mancanza di* causa donandi*, salvo che l'alterità del bene sia nota alle parti e risulti dal titolo, traducendosi in una donazione obbligatoria di dare. Ne consegue che la donazione, da parte del coerede, della quota di un bene indiviso compreso in una massa ereditaria è nulla, non potendosi, prima della divisione, ritenere che il singolo bene faccia parte del patrimonio del coerede donante.*

La Cassazione, partendo dal principio – invero ancora dibattuto – secondo cui la donazione della c.d. quotina (donazione del bene indiviso di una massa ereditaria da parte del coerede), rappresenta **donazione di cosa altrui**, fa propria la tesi della **nullità** di tale ultima fattispecie negoziale, e non, si badi, per applicazione diretta o analogica del divieto di cui all'art. 771 c.c. (donazione di cosa futura), ma per **mancanza di *causa donandi***.

La donazione di cosa altrui, pertanto, sarebbe priva di causa, almeno, prosegue la Cassazione, fin quando l'altruità della cosa sia dedotta in atto, in piena consapevolezza di entrambe le parti, come presupposto per l'assunzione, in capo

al donante, dell'obbligazione di procurare l'acquisto in capo al donatario.

Senza espressamente asserire, o negare, la riconducibilità della donazione di cosa altrui all'alveo applicativo dell'art. 771 c.c., e dando al contrario per scontata la riconducibilità della donazione di quota di bene in più ampia massa alla donazione di cosa altrui, la Corte così si esprime: *la donazione di cosa altrui o anche solo parzialmente altrui è nulla, non per applicazione in via analogica della nullità prevista dall'art. 771 cod. civ. per la donazione di beni futuri, ma per mancanza della causa del negozio di donazione*, salvo che essa non sia stata conclusa *come donazione obbligatoria di dare, purché l'altruità sia conosciuta dal donante, e tale consapevolezza risulti da un'apposita espressa affermazione nell'atto pubblico (art. 782 cod. civ.)*.

Volendo schematizzare i principi espressi:

- la donazione della quota di proprietà di bene facente parte di più ampia massa è riconducibile alla donazione di cosa altrui;
- tale donazione è di per sé nulla, senza dover invocare il divieto di cui all'art. 771 c.c. né la *ratio* del medesimo, per mancanza di causa;
- tale donazione recupera la sua validità ove sia costruita come donazione obbligatoria, ossia ove emergano, nel contesto negoziale, la piena consapevolezza dell'altruità da parte dei contraenti, e l'espressa assunzione, da parte del donante, dell'obbligazione di procurare l'acquisto di una proprietà al momento del negozio ancora inefficace;
- la donazione così costruita è donazione di *dare* e non di *facere*.

La Cassazione lascia impregiudicata l'idoneità della donazione di cosa altrui a costituire titolo per **usucapione abbreviata (art. 1159 c.c.)**: le pronunce precedenti (Cass. civ., 5 febbraio 2001 n. 1596; Trib. Vallo della Lucania 14 aprile 1992 n. 187), in favore della semplice inefficacia della donazione di cosa altrui, pur addotte in giudizio, non vengono considerate, in quanto la condizione dell'acquisto divisionale non si era avverata né poteva mai più avverarsi per essere il donante deceduto prima di avere conseguito la proprietà esclusiva dei beni donati.

Restano questioni distinte la valutazione giuridica del negozio (nullità o mera inefficacia), e l'astratta idoneità del medesimo all'usucapione abbreviata (art. 1159 c.c.) (L. MENGONI, *Gli acquisti a non "domino"*, III Ed., Milano, 1975, p. 130 ss.; in tal senso anche CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Donazione di cosa altrui e di quota indivisa: prime riflessioni a margine della sentenza della Corte di Cassazione a sezioni unite, 15 marzo 2016, n. 5068*, cit.).

Va osservato, sul punto, che la tesi della radicale nullità potrebbe determinare un ripensamento anche di tale questione: se la sanzione deriva da

un vizio più grave della mera carenza di legittimazione (presupposta dalla disciplina dell'art. 1159 c.c.), la donazione di cosa altrui potrebbe non costituire titolo *astrattamente idoneo*.

Critiche

La ricostruzione fornita dalla Cassazione, oggetto di critiche invero non sempre convincenti, nella sua dirompenza, e con qualche "salto" motivazionale, fornisce amplissimi spunti di riflessione.

Forti critiche sono state espresse dal **Consiglio Nazionale del Notariato** (*Donazione di cosa altrui e di quota indivisa: prime riflessioni a margine della sentenza della Corte di Cassazione a sezioni unite, 15 marzo 2016, n. 5068*, Studio Civilistico n. 200-2016/C, a cura di M. BELLINVIA – A. MAGLIULO – A. MUSTO, Approvato dall'Area Scientifica – Studi Civilistici il 5 aprile 2016; Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato il 21 aprile 2016) alla asserita nullità.

In particolare, si osserva, nel nostro sistema positivo la mancanza della **legittimazione a disporre** non è mai causa di invalidità dell'atto di disposizione: la legittimazione, intesa come idoneità a disporre di un bene o di un diritto, non è elemento "strutturale" del negozio (art. 1325 c.c.), ma presupposto di efficacia dello stesso. La carenza di legittimazione, infatti, dà luogo alla **mera inefficacia** dell'atto quanto all'effetto traslativo, in attuazione del principio di relatività del contratto.

Il contratto ha *forza di legge tra le parti*, ma *non produce effetto rispetto ai terzi* che nei casi previsti dalla legge: la mancanza della titolarità del diritto incide solo sull'attitudine dell'atto a produrre effetti rispetto al terzo titolare e non sulla validità dello stesso (art. 1372, secondo comma, c.c.). Il c.d. negozio sul patrimonio altrui è radicalmente inefficace nei confronti del terzo, non producendo effetti reali né obbligatori: una vendita del bene altrui è, per il terzo titolare del bene, *res inter alios acta*, per cui il terzo non solo può non tener conto del negozio concluso, ma non è in alcun modo coinvolto né tenuto ad attuarlo o a favorirne l'attuazione. Sarà la parte alienante a dover procurare l'acquisto alla parte acquirente, rivolgendosi al terzo, ma senza alcuna pretesa nei confronti di quest'ultimo. Ove non riesca a procurare l'acquisto, risponderà nei confronti dell'acquirente secondo le regole dell'inadempimento, colpevole o oggettivamente impossibile. Analoga vicenda nell'ambito *mortis causa* è espressamente regolata all'art. 651 c.c. (legato di cosa altrui): il terzo titolare non ha alcun obbligo nei confronti del legatario, restando, qualsiasi obbligo, a carico dell'onerato.

Il tutto è espressione del principio di relatività negoziale, per cui non è possibile produrre effetti nei confronti di terzi che non siano parti del negozio.

Coordinando tale principio con la disciplina del contratto in favore di terzo (art. 1411 c.c.), che produce effetti favorevoli automaticamente, salvo facoltà di revoca o rifiuto, o del legato, che si acquista senza accettazione, salvo rinunzia (art. 649 c.c.), è possibile rendersi conto che il negozio può produrre effetti nei confronti dei terzi solo ove essi siano favorevoli e non incidano sulla loro sfera giuridica in senso peggiorativo.

Si richiamano, a tal fine, gli artt. 1478 e 1479 c.c., che nel disciplinare la vendita di cosa altrui, presuppongono la validità della medesima, sancendone l'efficacia meramente obbligatoria (come osserva il Consiglio Nazionale del Notariato, è questa una precisa scelta sistematica del legislatore del '42, poiché nell'art. 1459 del codice del 1865 la vendita di cosa altrui era qualificata come nulla, il tutto per risolvere il conflitto che si era creato con l'art. 59 del codice di commercio, che al contrario sanciva la validità della vendita commerciale della cosa altrui e l'obbligo del venditore di farne acquistare la proprietà al compratore. Cfr. Relazione alla Maestà del Re Imperatore n. 7).

Ancora, si invoca l'art. 1398 c.c. che regola la posizione del *falsus procurator*, così come esso la norma è prevalentemente interpretata (C.M. BIANCA, *Diritto civile. 3. Il contratto*, cit., p. 108; Cass. civ., 29 ottobre 1999, n. 12144, in *Contratti*, 2000, 37; Cass. civ., 11 ottobre 1999, n. 11396, in *Mass. Giust. Civ.*, 1999, 2103): il negozio posto in essere dal rappresentante volontario sprovvisto dei necessari poteri rappresentativi è munito di tutti i requisiti di validità prescritti dalla legge (nonostante la norma faccia riferimento alla *validità*), ma resta inefficace, proprio per la carenza di legittimazione di colui che esercita la *contemplatio domini*, spendendo il nome altrui (per analoghe riflessioni, CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *La donazione di quota indivisa su un bene facente parte di una più ampia massa comune*, Studio n. 380-2009/C, a cura di F. MAGLIULO, Approvato dalla Commissione studi civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato, in data 17 settembre 2009).

In un ordinamento, come quello italiano, in cui vige il principio della c.d. imputazione formale, il negozio su patrimonio altrui è destinato a restare inefficace, sia ove il disponente si impegni, in nome proprio, relativamente al bene di un terzo, sia ove il disponente si impegni, in nome e per conto d'altri, relativamente a beni di loro proprietà, in assenza di specifico potere rappresentativo. Nel primo caso (vendita di cosa altrui) il negozio produce comunque effetti, anche se meramente obbligatori, ed è idoneo a produrre

l'effetto reale con il concorso della volontà del proprietario della cosa (cfr. art. 1478, secondo comma, c.c.). Nel secondo caso (alienazione compiuta dal *falsus procurator*) il negozio non produce alcun effetto, salvo la possibilità di ratifica da parte del rappresentato (art. 1399 c.c.) o il risarcimento dei danni a carico del procuratore senza poteri (art. 1398 c.c.).

Può notarsi, per inciso, che la sanzione della nullità, nelle ricadute pratiche, non è necessariamente più grave di quella dell'inefficacia, che, ricordiamo, costituisce la categoria generale entro la quale si muovono tutte le ipotesi di disfunzione o di inidoneità negoziale. Infatti, il negozio nullo può essere sanato dalle parti (art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380), o a volte anche in assenza di una volontà di parte (si pensi al caso della c.d. "trascrizione sanante" (art. 2652 n. 6 c.c.)); il negozio inefficace su patrimonio altrui, invece, è inidoneo a operare in ogni caso, fin quando non intervenga la volontà del soggetto titolare, salvo specifiche ed eccezionali ipotesi, legate alla tutela dell'affidamento dei terzi (si pensi a chi acquista dall'erede apparente: art. 534 c.c.).

Unico caso in cui la carenza di legittimazione è suscettibile di essere sanata senza l'espresso consenso del terzo titolare è quella del negozio dispositivo del coniuge in comunione legale dei beni, in assenza dell'altro: in tal caso il legislatore riconoscendo particolare forza alla legittimazione *uti coniunx*, sanziona il negozio con l'annullabilità (che presuppone comunque l'efficacia immediata), e con termine breve per l'impugnazione (art. 184 c.c.).

Tali obiezioni non sembrano del tutto convincenti.

Non può infatti non considerarsi la particolare incidenza che la legittimazione a disporre assume nella materia delle donazioni.

L'art. 771 c.c., come noto, vieta la donazione di cosa futura, per la *ratio* evidente di porre **freno alla prodigalità del donante**. La donazione, nell'impianto generale del Codice civile del 1942 è un *contratto* (art. 769 c.c.) con logiche proprie, in quanto sacrifica la libertà di iniziativa economica (art. 41 Cost.) per realizzare un fine che ha una matrice soggettiva, la liberalità. Si è parlato di "acausalità" (G. ANDREOLI, *La ripetizione dell'indebito*, Padova, 1940, p. 86 ss.) o di "astrattezza" (A. ARENA, *La polizza di carico*, Milano, 1951, I, p. 29) della donazione, proprio per valorizzare l'anomalia di un contratto senza corrispettivo, nel quale cioè non solo non si produce un sinallagma contrattuale, ma non si attua alcun interesse economico rilevante del disponente o, ancora, di soggettivizzazione della causa, assorbita dall'*animus donandi*, solo elemento idoneo a giustificare una spoliazione non corrisposta (G. BALBI, *La donazione*,

in Trattato di diritto civile, diretto da G. GROSSO - F. SANTORO PASSARELLI, II, Milano, 1964, p. 19-20).

Si è cercato l'elemento distintivo della donazione nella mancanza di ritorno economico (c.d. impoverimento), o nel definitivo arricchimento della controparte, che la distinguerebbero da tutti gli altri negozi gratuiti non liberali (comodato, mutuo gratuito, dazioni pubblicitarie):

a) il donante non riceve che la gratificazione soggettiva di aver compiuto una liberalità, senza alcun ritorno economico neppure potenziale; in sostanza, impoverisce il proprio patrimonio, direttamente o mediante la rinunzia a un arricchimento dovuto, senza ottenere una controprestazione (in tal senso, Cass. civ., 8 aprile 1952, n. 959, in *Rep. Foro. It.*, 1952, voce *Donazione*, n. 4)
b) il donante, a differenza del comodante, o del mutuante, o del depositario, concede al donatario un diritto che accresce il di lui patrimonio: un diritto reale, o di credito, stabilmente acquistato per effetto del consenso (A. ASCOLI, *Delle donazioni*, II Ed., Milano, 1935, p. 131)

La "dirompenza" di tale negozio sul patrimonio del disponente giustifica la forma dell'atto pubblico imposta per qualsiasi donazione (salvo eccezioni) (art. 782 c.c.): il donante deve aver ben presente la gravità del negozio in quanto si spoglia di un valore patrimoniale senza alcun ritorno economico.

Tale particolare attenzione riservata dal legislatore non riguarda solo la forma del negozio, ma anche la capacità di compierlo (artt. 774 ss. c.c.), la rappresentanza (art. 778 c.c.), e, per quel che qui interessa, la consapevolezza dell'oggetto di liberalità (art. 771 c.c.).

Il divieto di cui all'art. 771 c.c., in particolare, mira ad evitare che il donante si impegni a disporre, gratuitamente, di beni dei quali non conosce la portata o il valore. Orbene, se questa è la *ratio* di tale divieto, le stesse ragioni di tutela del donante devono far concludere per la **nullità della donazione di cosa altrui** (L. MENGONI, *Gli acquisti a non "domino"*, cit., p. 27 ss.; L. TORRENTE, *La donazione*, in Trattato di diritto civile e commerciale, già diretto da A. CICU, F. MESSINEO, L. MENGONI, continuato da P. SCHLESINGER, II Ed. aggiornata da U. CARNEVALI – A. MORA, Milano, 2006, p. 497).

La mancanza della disponibilità del bene oggetto di donazione non riflette unicamente carenza di legittimazione a disporre, ma anche indeterminatezza e inconsapevolezza del sacrificio economico che il donante dovrà compiere per procurare l'acquisto al donatario. Anche a voler considerare la donazione di cosa altrui (come fa in entrambi gli interventi citati il Consiglio Nazionale del

Notariato) donazione obbligatoria, valida ai sensi dell'art. 769 c.c., non si tratterebbe di donazione di *dare*, in quanto quest'ultima presuppone comunque la disposizione di un bene del patrimonio del donante, o di una certa quantità di cose fungibili (ad esempio, una somma di denaro), ben noti nella sua consistenza, ma differita negli effetti.

La donazione di cosa determinata altrui è, invece, anche **donazione di *facere***, in quanto implica, a carico del donante, l'attività materiale e giuridica volta a procurare l'acquisto al donatario, ed il sacrificio economico volto ad ottenerlo. Ciò considerato, il donante anche ove conosca il bene (già esistente) non ha contezza dell'investimento che dovrà compiere per acquistarlo (e poi donarlo) o per farlo acquistare al donatario (direttamente dal terzo). Se il Legislatore ha inteso limitare la donazione alla spoliazione "attuale", è anche per assicurarsi che il donante disponga del "suo" patrimonio, e quindi sia ben consapevole di cosa aliena gratuitamente: in altre parole, la futurità di cui all'art. 771 c.c. è da intendersi sia in senso oggettivo (bene futuro) sia in senso soggettivo (bene altrui), in quanto nell'uno e nell'altro caso il donante non conosce il sacrificio a cui va incontro; l'esistenza materiale del bene non è idonea a sottrarre il negozio alla *ratio* del divieto, ove tale esistenza non sia nel patrimonio del donante. E ciò non può che riguardare qualsiasi tipo di bene, anche mobile, non potendo, il principio "possesso vale titolo" (art. 1153 c.c.) superare la *ratio* di divieto e la nullità del titolo (A. TORRENTE, *La donazione*, cit., p. 500; *contra* L. MENGONI, *Gli acquisti a non "domino"*, cit., p. 223). Né il paragone con una donazione obbligatoria di denaro appare convincente, sol che si osservi che il denaro, anche ove non presente nel patrimonio del donante, è il bene fungibile per eccellenza, determinato in funzione della sua quantità (e non per il valore "intrinseco" delle monete, che darebbe all'oggetto natura di bene specifico e infungibile) certo nel suo valore e nella sua consistenza nel momento della disposizione.

Ed anche in questo caso, potrebbe ipotizzarsi l'invalidità, in quanto il donante si impegnerebbe a donare più di quel che ha.

Pertanto, la donazione di cosa altrui non sarebbe meramente inefficace per carenza di legittimazione a disporre, ma nulla per violazione del freno alla prodigalità del donante e per applicazione del principio di cui all'art. 771 c.c.: se è così, **il futuro acquisto del bene da parte del donante non è idoneo a sanare la nullità** o a produrre effetto traslativo in capo al donatario (come avviene per la vendita di cosa altrui, art. 1478 c.c.), occorrendo, per ottenere il trasferimento al donatario, una nuova donazione (U. CARNEVALI, *Le donazioni*, in Trattato di diritto privato, diretto da P. RESCIGNO, VI, *Successioni*,

t. 2°, Torino, 1997, p. 527 ss.; A. ASCOLI, *Delle donazioni*, cit., p. 207 – 208; Cass. civ., 18 dicembre 1996, n. 11311, in *Contratti*, 1997, 360; *contra*, per la sanabilità, Cass. civ., 13 giugno 1929, n. 2108, in *Rep. Foro It.*, 1929, voce Donazione, n. 13).

Altro argomento dottrinario, fatto proprio dal Notariato, è che la nullità della donazione dispositiva di bene altrui sarebbe esclusa dallo stesso legislatore, considerando alcuni aspetti della disciplina legale. Ad esempio, la previsione della garanzia per evizione (art. 797 c.c.), proverebbe che la donazione di bene che non appartenga al donante, lungi dall'essere nulla, impegnerebbe comunque quest'ultimo ad assicurare alla parte donataria il conseguimento dell'effetto traslativo della proprietà del bene donato o perché egli ha assunto un preciso obbligo al riguardo (art. 797 n. 1) c.c.) o perché, pur non sussistendo un vero e proprio rapporto sinallagmatico, il donatario ha a sua volta assunto obblighi verso il donante a fronte dell'attribuzione in suo favore (art. 797 n. 3) c.c.) ovvero perché l'evizione dipenda dal dolo o dal fatto personale del donante stesso (art. 797 n. 2) c.c.). L'operatività della garanzia per evizione presuppone la validità del negozio che abbia ad oggetto il bene altrui, salva la possibilità di applicare la disciplina dell'errore ove ne ricorrano i presupposti (parla, invece, di nullità ai fini reali, salvo assunzione delle obbligazioni per evizione, L. MENGONI, *Gli acquisti «a non domino»*, cit., p. 28).

All'esito di quanto esposto, se una critica può essere mossa alla Cassazione, essa non può essere esclusivamente relativa all'ipotizzata sanzione di nullità (ben sostenibile, e autorevolmente sostenuta, per altra via rispetto alla teorica disfunzione causale), ma alla presupposta e non motivata equazione tra donazione della c.d. quotina e donazione del bene altrui o parzialmente altrui.

Occorre dunque verificare se la donazione della quotina rientri realmente nella fattispecie della donazione di cosa altrui.

Donazione di quotina e donazione di cosa altrui

L'argomentazione principale utilizzata dalle Sezioni Unite per ricondurre la donazione di quotina alla donazione di cosa altrui è il disposto dell'**art. 757 c.c.**: *Ogni coerede è reputato solo e immediato successore in tutti i beni componenti la sua quota o a lui pervenuti dalla successione, anche per acquisto all'incanto, e si considera come se non avesse mai avuto la proprietà degli altri beni ereditari.*

Se nessun dubbio esiste sulla immediata efficacia dell'atto avente ad oggetto la quota dell'intera massa (o dell'unico bene della massa), la retroattività del meccanismo delle assegnazioni affermata dall'art. 757 c.c. impedirebbe, al

contrario, al coerede, di disporre, di una quota del singolo bene compreso nella massa composta da più beni, *prima che la divisione venga operata e il bene entri a far parte del suo patrimonio*.

La quota sul singolo bene potrebbe non entrare mai a far parte del patrimonio del coerede, potendo, quella quota, o l'intero bene, essere assegnati ad altri: pertanto, nel momento dell'atto dispositivo, la quota è bene altrui. Né varrebbe distinguere – prosegue la S.C. – tra i "beni altrui" e i beni "eventualmente altrui", *trattandosi, nell'uno e nell'altro caso, di beni non presenti, nella loro oggettività, nel patrimonio del donante al momento dell'atto, l'unico rilevante al fine di valutarne la conformità all'ordinamento*. (in tal senso anche A. SPATUZZI, *Futurità e attualità dei beni oggetto di donazione*, in *Riv. Notariato*, 2015, 973: *la maggiore probabilità (…) di acquistare il bene attualmente comune in sede di apporzionamento del patrimonio condiviso, non sembra in grado di mutare l'indole della donazione, la quale continua ad atteggiarsi a contratto obbligatorio, orfano, nell'immediato, di efficacia traslativa, sempre che il donante non ignori l'alienità di quanto intenda trasferire*).

Tale donazione, secondo la ricostruzione della Cassazione, è nulla per difetto di causa, ove la quota sia donata come propria: non può ritenersi, prima della divisione, che il singolo bene faccia parte del patrimonio del coerede donante.

La ricostruzione, riferita alla donazione di cosa altrui, dovrebbe estendersi – stando all'assimilazione fatta dalla Cassazione - alla donazione della quota sul singolo bene.

L'argomento, invero, prova troppo.

Sul piano logico si valuta l'atto di disposizione della quota sulla base di un evento futuro e dall'esito incerto (la divisione); sul piano normativo, l'art. 1103 c.c., non ha ripetuto il disposto dell'art. 679 c.c. 1865 (*l'effetto dell'alienazione o dell'ipoteca si limita a quella porzione che verrà a spettare al partecipante nella divisione*) ed ha ammesso in via generale l'immediata efficacia traslativa dell'atto di disposizione della quota indivisa, senza distinguere l'ipotesi della cessione della quota su un singolo bene fra quelli comuni. Inoltre, se normativamente ciascun assegnatario, dopo la divisione, è reputato solo ed immediato successore in tutti i beni componenti la sua quota, non toglie che, prima della divisione, il cessionario della quota diviene comproprietario del bene in vece del suo dante causa.

Come giustamente osservato, la possibilità che in sede di divisione il cessionario della quota non riceva alcuna porzione del bene comune è il rischio che corre in quanto tale ogni partecipante alla comunione, sia esso tale *ab origine* ovvero lo divenga a seguito di un atto di disposizione *ex* art. 1103 c.c.

Se l'art. 757 c.c. fosse inteso nel senso indicato dalla Cassazione, anche l'alienazione della quota su tutti i beni comuni ovvero della quota di comunione gravante su un unico bene dovrebbe ritenersi inefficace: anche in tali ipotesi, infatti, il cessionario potrebbe non ottenere, in sede di divisione, alcun diritto su porzione materiale del bene comune o su alcuno dei beni comuni. È, infatti, possibile che, trattandosi di bene indivisibile, il cessionario riceva soltanto una somma in danaro e che l'intero bene comune sia assegnato ad altro partecipante o venduto all'incanto (art. 720 c.c.). Eppure non v'è dubbio che le due vicende abbiano effetti reali immediati (art. 1103 c.c.) (per queste argomentazioni CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *La donazione di quota indivisa su un bene facente parte di una più ampia massa comune*, cit.).

In materia di comunione ereditaria, inoltre, tale ricostruzione rischia in concreto di inibire in ogni caso la donazione: la massa ereditaria, comprendendo l'*universum ius defuncti*, e quindi qualsiasi rapporto giuridico patrimoniale trasmissibile in capo a lui, ha una consistenza per sua natura "aleatoria"; l'acquisto ereditario è "a scatola chiusa", in quanto il cedente ed il cessionario, nel momento in cui dispongono di una quota di eredità, accettano consapevolmente il rischio che nuovi beni o nuovi rapporti (attivi e passivi) possano successivamente scoprirsi, o maturare in data successiva all'apertura della successione, ancorché abbiano titolo in data anteriore (si pensi, ad esempio, a contratti stipulati dal *de cuius* con condizioni sospensive o risolutive che si verifichino successivamente alla di lui morte). Pertanto, ogni qual volta si ponga in essere un atto di disposizione avente ad oggetto quote di comproprietà su beni ereditari, la validità del negozio donativo sarebbe incerta, non potendosi sapere con certezza se i beni considerati rappresentino la totalità dei cespiti ereditari. La mancanza di un sistema di pubblicità relativamente ai beni mobili o ad altri rapporti giuridici non consente di sapere con certezza se nell'asse ereditario erano compresi beni mobili o rapporti giuridici che sono stati omessi.

Occorre inoltre rammentare che secondo opinione diffusa l'alienazione di una quota di bene di più ampia massa può essere validamente formata ricorrendo alla **condizione dell'esito divisionale**, ossia alienazione a condizione che il bene di cui si disponeva fosse assegnato all'alienante in sede di divisione (c.d. alienazione dell'esito divisionale o dell'effetto divisionale).

Tale condizione è volontaria e non legale: la donazione non può considerarsi *ex lege* sottoposta alla condizione (Trib. Vallo della Lucania, 13 aprile 1992, n. 187, in *Dir. e giur.*, 1992, 525; Cass. civ., 14 ottobre 1970, n. 2032,

in *Mass. Giur. Civ.*, 1970, 1075) in quanto è volontà delle parti che sia perfezionata prima della possibilità di sua efficacia finale.

Non si tratterebbe, secondo questa impostazione, di donazione di bene altrui, ma di donazione di bene eventualmente altrui (E. VITALI, *Della comunione dei beni*, II, Torino, 1886, p. 525; R. LUZZATTO, *La comproprietà*, Torino, 1908, I, p. 99; V. SALIS, *La comunione*, in Trattato di diritto civile italiano, diretto da F. VASSALLI, Torino, 1939, p. 100 ss.; G. BRANCA, *Della comunione e del condominio negli edifici*, in Commentario al Codice Civile a cura di A. SCIALOJA - G. BRANCA, Bologna-Roma, 1982, p. 133).

L'esito della futura divisione costituirebbe l'evento dotato di futurità e di incertezza che sono proprie della condizione. Si riteneva ciò perfettamente lecito, in quanto la titolarità non rappresentava elemento di validità, ma di legittimazione e, quindi, di efficacia finale reale (non obbligatoria, art. 1476 n. 2) c.c.).

L'acquirente dell'esito divisionale sarebbe uno dei soggetti "aventi causa" legittimati a intervenire nella divisione (art. 1113 c.c.) (A. FEDELE, *La comunione,* Milano, 1967, p. 283; A. BURDESE, *La divisione ereditaria,* cit. p. 39; G. BRANCA, *Della comunione*, cit., p. 296 ss. In questo senso Cass. civ., 14 ottobre 1970, n. 2032).

A tale ricostruzione è stato comunque obiettato (D. RUBINO, *La compravendita*, in Trattato di diritto civile e commerciale diretto da A. CICU – F. MESSINEO, XXIII, Milano, 1971, p. 381; P. FRAGALI, *La comunione*, in Trattato di diritto civile e commerciale, diretto da A. CICU – F. MESSINEO, XIII, 3, Milano, 1983, p. 447 ss.; A. FEDELE, *La comunione*, cit., p. 259) che in un contratto traslativo non è tecnicamente possibile dedurre in condizione la titolarità del diritto in capo all'alienante, trattandosi di requisito essenziale per il trasferimento del diritto stesso, che a sua volta costituisce un effetto essenziale dei contratti traslativi.

Alla stregua della nuova sentenza, anche l'alienazione dell'esito divisionale dovrebbe ritenersi nulla, a meno che sia affiancata dallo specifico obbligo a trasferire: in mancanza, le parti rimetterebbero a evento totalmente incerto ed estraneo all'impegno del donante il futuro trasferimento e ciò determinerebbe quella disfunzione causale originaria alla base dell'asserita nullità.

In definitiva, anche in considerazione delle forti ricadute pratiche, resta **preferibile** la tesi (accolta costantemente dalla prassi notarile) che l'atto di cessione della quota indivisa di un singolo bene facente parte della massa comune, sia esso a titolo oneroso o gratuito, abbia **immediato effetto traslativo** e il cessionario diventi comproprietario del bene medesimo e possa

in quanto tale esercitare le facoltà di uso e di amministrazione di cui agli artt. 1100 ss. c.c. ancorché naturalmente con riferimento al solo bene oggetto di disposizione e non anche agli altri beni comuni.

Massa non ereditaria

La sentenza in commento è riferita al solo caso della comunione ereditaria, partendo, il caso specifico, da donazione di quota di un'eredità indivisa (per completezza, l'atto di donazione sottoposto all'esame della Suprema Corte aveva ad oggetto una quota di comproprietà, pari a 5/12, di due appartamenti, pervenuta al donante in parte *inter vivos* - per 4/12 - e per il resto - 1/12 - per successione legittima al fratello, ma la Cassazione non ritiene di distinguere tra tale quota e quella pervenuta a titolo ereditario).

Ci si potrebbe chiedere se il ragionamento sia estensibile alla donazione della quota su un singolo bene di una più ampia **massa comune di natura non ereditaria**.

L'analisi del complesso normativo non sembra lasciare spazio a dubbi.

Come esposto in precedenza, la tesi della Suprema Corte si basa sul disposto dell'art. 757 c.c., dettato in sede di disciplina della divisione ereditaria; l'art. 1116 c.c., in materia di comunione ordinaria, richiama le norme sulla divisione dell'eredità, in quanto non siano in contrasto con quelle specificamente dettate.

Proprio in base al combinato disposto di tali disposizioni, la Suprema Corte ha in altra occasione affermato che l'effetto dichiarativo-retroattivo della divisione (su cui è fondata la tesi della "altruità" della c.d. quotina, e della conseguente nullità della donazione che la ha in oggetto), è esteso, mediante l'art. 1116 c.c. al rapporto fra comproprietari non coeredi (Cass. civ., 29 marzo 2006 n. 7231, in *Giust. Civ.*, 2006, 1, 1142). Alla luce di tale ricostruzione, la decisione potrebbe essere ritenuta applicabile anche alle comunioni non ereditarie ad oggetto plurimo.

Pertanto occorre verificare se e quando, al di fuori della vicenda ereditaria, si può costituire una massa unica.

L'indagine si sposta, a questo punto, sui **titoli di provenienza**, al fine di verificare se di una massa si tratti o del semplice contestuale acquisto di una serie di beni. Occorre, cioè, verificare, se può esserci una considerazione unitaria della pluralità dei beni, tal che le parti abbiano voluto intenderli come

beni "secondari", componenti di una più ampia massa, il bene "principale", costituente, per un interesse specifico, il reale oggetto delle volontà.

La valutazione potrebbe essere mutuata dalla ricostruzione del fenomeno del'accrescimento ereditario (art. 674 c.c.): perché si possa creare una massa unica, occorrono, in linea generale, la *coniunctio re*, ossia l'acquisto dei beni nelle medesime quote da parte dei medesimi soggetti, e la *coniunctio verbis*, ossia l'acquisto in unico negozio.

L'intenzione di costituire unica massa può risultare da un'apposita clausola o dalla clausola del prezzo: ove sia concordato un prezzo unitario (salvo, eventualmente, distinguere ai soli fini fiscali, quando si tratti di beni di diversa natura o soggetti a diversi regimi), appare quantomeno presumibile che le parti abbiano inteso realizzare un unico interesse con l'acquisto e, quindi, abbiano preso in considerazione i beni come "blocco" e non come "cumulo". Appare utile, a questo punto, un richiamo alla distinzione giurisprudenziale tra la c.d. vendita cumulativa e la c.d. vendita in blocco, più volte ripetuta: la vendita in blocco ha ad oggetto un bene "diverso" dall'elenco dei singoli beni, in quanto la parte acquirente acquista i beni solo nella loro considerazione unitaria, non avendo interesse all'acquisto separato dell'uno o dell'altro; non è indispensabile che la vicenda traslativa riguardi l'intero edificio in cui è compreso quello locato ma è sufficiente che i vari beni alienati, tra loro confinanti, costituiscano un *unicum* e siano venduti (o promessi in vendita) non come una pluralità di immobili casualmente appartenenti ad un unico proprietario e ceduti (o cedendi) a un soggetto diverso da colui che conduce in locazione uno di essi, ma come complesso unitario, costituente un ***quid* diverso dalla mera somma delle singole unità immobiliari** (Cass. civ., 20 luglio 2011, n. 15897, in *Giust. civ. Mass.*, 2011, 9, 1215; Cass., 17 settembre 2008, n. 23747, in *Giust. civ. Mass.*, 2008, 9, 1374; in *Vita not.*, 2008, 3, 1449, in *Diritto e Giustizia online 2008*; in *Giust. civ.* 2008, 11, 2359).

Ove gli acquirenti siano più e non uno, l'indicazione di un solo prezzo e la precisazione dell'inscindibilità dell'acquisto appaiono elementi decisivi per riconoscere che si tratti di unica massa; all'esito, in fase di successiva disposizione, riemergeranno tutti i limiti derivanti dal "diaframma" creato.

In definitiva, se nel caso della comunione ereditaria il legame tra i beni che ne fa "unica massa" è di tipo normativo, legale e automatico, nel caso della comunione ordinaria il legame è di tipo volontario, va appositamente creato, non potendosi ritenere, in assenza di volontà esplicite o comunque manifeste, che l'acquisto di una pluralità di beni possa creare la situazione giuridica della "massa".

Se più soggetti acquistano, con più atti successivi, più beni, non può parlarsi di unica massa, ma di una pluralità di comunioni, rispetto alle quali vige il principio della libera disponibilità della quota (art. 1102 c.c.). Nemmeno può parlarsi di quotina, perché questa "definizione" presuppone una più ampia massa e l'esistenza, in contrapposizione alla quotina (quota di singolo bene), di una quotona (quota dell'intera massa).

In mancanza, dunque, di una *coniunctio verbis* (mutuando l'espressione relativa al meccanismo dell'accrescimento ereditario regolato dall'art. 674 c.c.) non può ipotizzarsi l'esistenza dell'unica massa: i beni acquisiti separatamente non possono formare unica massa, almeno fin quando non siano le parti, già comproprietarie e contitolari di diverse comunioni, a procedere ad un apposito negozio di "conferimento" in unica massa.

Può essere utile, al riguardo, richiamare le conclusioni relative alla divisione delle **c.d. masse plurime**.

La giurisprudenza formatasi in materia civile, andando contro legislazione e prassi tributaria, nel **caso in cui i beni che devono essere divisi provengano da titoli diversi**, afferma che non si determina, tra i condividenti, un'unica comunione, ma **tante comunioni quanti sono i titoli di provenienza dei beni**. Ne consegue che, qualora si proceda alla divisione di tali beni, non si realizza un'unica divisione, ma **tante divisioni quanti sono i titoli costitutivi delle singole comunioni**.

L'esempio classico è rappresentato dal caso in cui due soggetti, comproprietari di due beni diversi, il cui acquisto dipenda da due titoli distinti, procedano contestualmente allo scioglimento delle comunioni, e, in particolare, al primo venga assegnato interamente il bene proveniente dal titolo A ed al secondo il bene proveniente dal titolo B. Atteso che, secondo l'orientamento giurisprudenziale menzionato, non sussiste in questo caso, un'unica comunione, ma due distinte comunioni, non esiste un'unica massa da dividere, ma due.

È, però, possibile procedere ad unica operazione divisionale, purché emerga una inequivocabile volontà in tal senso (Cass. civ., 10 aprile 2012, n. 5694, in *Diritto e Giustizia* online 2012, 12 aprile; Cass. civ., 6 febbraio 2009, n. 3029, in *Guida al diritto 2010*, Dossier 2, 54 (s.m); Cass. civ., 5 maggio 1992, n. 5798, in *Giust. civ. Mass.* 1992, fasc. 5).

Donazione di immobile proveniente da usucapione non giudizialmente accertata

La pronuncia della Cassazione non ha incidenza sull'ipotesi, ancora diffusa nella prassi, della donazione di bene in cui il donante dichiari di aver acquisito la

titolarità in forza del possesso idoneo all'usucapione, ma non abbia ottenuto accertamento giudiziale di tale acquisto (M.L. INSINGA, *Note critiche sulla donazione di cose altrui come titolo astrattamente idoneo al trasferimento del dominio*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 2010, 389).

In tal caso, il donante intende alienare un bene proprio, dichiarando di averne acquistato la proprietà in forza di usucapione. Pertanto, non v'è alcuna intenzione di alienare bene altrui, bensì alienazione di bene proprio.

La "precarietà" del titolo (che potrebbe essere contestato da un preteso reale proprietario), non ha incidenza sulla vicenda negoziale posta in essere, ma, al più, sull'eventuale operatività della garanzia evizionale (art. 797 c.c.) (A. TORRONI, *Acquisti immobiliari potenzialmente pericolosi: con provenienza donativa,* mortis causa *o per usucapione non accertata giudizialmente: tutela dell'acquirente*, in *Riv. Notariato*, 2009, 278-279).

Secondo l'orientamento della giurisprudenza, l'alienazione di un immobile, del quale l'alienante dichiari di essere proprietario per avvenuta usucapione, non è affetta da nullità, e il Notaio non incorre in responsabilità professionale se ha avuto cura di inserire in atto una clausola dalla quale risulti che l'acquirente era consapevole del rischio di evizione derivante dal mancato accertamento giudiziale dell'avvenuta usucapione (Cass. civ., 5 febbraio 2007, n. 2485, n. 2485, in *Giust. civ.*, 2008, I, p. 2030. Sul punto, CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, Circolare 29 giugno 2010, *La Circolazione immobile a seguito del d.l. 31 maggio 2010, n. 78*, a cura di M. LEO, A. LOMONACO e A. RUOTOLO; *La trascrizione dell'accordo conciliativo accertativo dell'usucapione*, Studio n. 718-203, a cura di M. KROGH, Approvato dal Consiglio Nazionale del Notariato in data 31 maggio 2014).

Al più, ove risulti, in un momento successivo alla stipula dell'atto, che l'usucapione non è in realtà maturata avendo il proprietario vittoriosamente agito in rivendica, la donazione sarà titolo astrattamente idoneo per usucapione abbreviata (art 1159 c.c.) (F. GAZZONI, *Donazione di cosa altrui e usucapione abbreviata*, *Riv. Notariato*, 2001, 4, 875).

L'unico accorgimento onde evitare il rischio di violare il divieto di cui all'art. 771 c.c., è quello di escludere espressamente la garanzia per evizione a carico del donante, in tal modo eliminando ogni rischio che tale donazione sia fonte di obbligazioni o di responsabilità per il donante (A. TORRONI, *Acquisti immobiliari potenzialmente pericolosi: con provenienza donativa,* mortis causa *o per usucapione non accertata giudizialmente. Tutela dell'acquirente*, in *Riv. Notariato*, 2009, cit.).

Oggi, alla luce della pronuncia della Corte di Cassazione, quest'ultimo

accorgimento rischia di essere controproducente: proprio al fine di evitare qualsiasi contestazione, è quantomeno opportuno che il donante si obblighi a qualsiasi negozio o atto necessario a procurare al donatario la titolarità del bene, nel caso in cui dovesse accertata l'alienità del bene donato.

Applicabilità dell'art. 28 l.not.

Ulteriore aspetto da considerare riguarda la responsabilità del **Notaio che riceva oggi, o abbia ricevuto, prima della pronuncia delle Sezioni Unite, un atto di donazione** della quota indivisa su un bene facente parte di una più ampia massa comune con efficacia traslativa immediata.

Con riferimento ad un atto ricevuto prima della pronuncia delle Sezioni Unite, deve senza alcun dubbio **escludersi la possibilità di ravvisare una violazione dell'art. 28 l.not.**

Il contrasto dottrinario e giurisprudenziale già esistente sulla questione esclude che la nullità in questione potesse ritenersi, prima della sentenza, manifesta e inequivoca e, quindi, che possa oggi dirsi applicabile, rispetto ad atti già ricevuti, l'art. 28 l.not., che operava ed opera solo in presenza di nullità con tali caratteristiche (è questo il portato del corso interpretativo intrapreso da Cass., 11 novembre 1997, n. 11128, in *Riv. Notariato,* 1998, 493 ss.; in *Giust. civ*., 1998, I, 380, con nota R. TRIOLA, *Osservazioni in tema di atti espressamente proibiti ex art. 28 n. 1 legge notarile*, e rimasto immutato. Cfr.: Cass. civ., 12 novembre 2013, n. 25408, in *Dir. & giust*., 2013, p. 1377, con nota A. GRECO, *Il divieto per il notaio di ricevere atti espressamente proibiti dalla legge comprende solo atti univocamente nulli*; Cass. civ., 9 dicembre 2010 n. 24867; in dottrina, cfr. P. ZANELLI, *La nullità "inequivoca"*, in *Contr. e impr.*, 1998, p. 1253; A. DI MAJO, *La nullità "non equivoca"*, in *Corr. giur.*, 1999, p. 1159 ss., nota a Corte Appello Milano, 5 febbraio 1999. Da ultimo si vedano Cass. civ., 19 luglio 2016, n. 14766, in materia di delibere societarie; Cass. civ., 11 aprile 2014, n. 8611, in materia di conformità catastale. In dottrina: S. GRISERI, *Gli atti "espressamente proibiti dalla legge"* ex *art. 28, comma 1, della legge notarile*, in *Giur. it*., 2011, 2033; S. PAGLIANTINI, *La responsabilità disciplinare del notaio tra nullità parziale, relatività della legittimazione e nullità inequivoca: a proposito di Cass. n. 24867/2010 e di Cass. n. 5913/2011 (con una postilla)*, in *Persona e Mercato*, 2010, 11).

La dottrina notarile (M. LEO, nota a Cass. Sez. Unite, sentenza 10 marzo 2016, n. 5068, in *Guida al diritto*, n. 18/2016, del 23 aprile 2016), al riguardo, fa un parallelo con la fattispecie delle clausole compromissorie di diritto comune

negli statuti societari, rispetto alle quali la Cassazione ne ha affermato la nullità, escludendo però la responsabilità del notaio per gli atti compiuti anteriormente al suo pronunciamento (Cass. civ., 13 ottobre 2011, n. 21202, in *Resp. civ. e prev.*, 2012, p. 483, con nota L. FELLETTI).

Con riferimento ad un atto ricevuto dopo la pronuncia, occorre riconoscere che, nonostante la complessità della questione e la sicura permanenza di un contrasto interpretativo, la posizione del Notaio è più delicata: all'esito di una pronuncia delle Sezioni Unite, a favore della nullità dell'atto, il contrasto giurisprudenziale potrebbe ritenersi risolto, e vi sarebbe un argomento forte per l'applicazione dell'art. 28 l.not.

Non può però negarsi che la sentenza non accoglie un orientamento precedentemente riconoscibile come "prevalente", ma segna un cambiamento radicale, sia rispetto alle ricostruzioni dottrinarie (favorevoli, tendenzialmente, all'efficacia immediata, o all'efficacia subordinata all'esito divisionale), sia rispetto alla prassi notarile consolidata.

Pertanto, l'applicabilità dell'art. 28 l.not. risulterebbe, in ogni caso, eccessiva, e in contrasto con l'orientamento giurisprudenziale costante sopra citato, almeno fin quando la tesi della nullità non trovi conferme che la consolidino nel tempo.

Ad ogni modo, è opportuno circondare la rogazione di tutte le cautele del caso, ove si aderisca alla tesi favorevole all'esistenza della c.d. quotina, e, quindi, della ricevibilità dell'atto con effetti immediati.

Si rinvia, sul punto, a quanto in seguito.

SOLUZIONI PRATICHE

La sentenza, per quanto oggetto di critiche, non può non indurre a cercare soluzioni pratiche che consentano di ricevere un atto valido, nell'interesse delle parti, e, nel contempo, di procurarne o predisporne l'efficacia, rendendo ben consapevoli il donante ed il donatario dei possibili effetti della sentenza sulla vicenda negoziale.

Donazione della c.d. quotina con l'intervento di tutti i comproprietari

Deve escludersi che sia affetta da nullità la donazione di un singolo bene facente parte della massa comune laddove essa sia effettuata da tutti i partecipanti alla comunione.

I comproprietari della massa comune possono, di comune accordo, apportare modificazioni oggettive e soggettive alla stessa, che incidano sulla configurazione della successiva divisione: si pensi all'acconto divisionale (che lascia impregiudicate le quote e l'indivisione ma esclude un bene), allo stralcio divisionale (che esclude un comproprietario dalla massa lasciandola in comune tra gli altri in proporzione alle quote originarie), alla divisione oggettivamente parziale (che lascia impregiudicate le quote riducendo la massa).

Il consenso di tutti i comproprietari elimina determina la sostanziale estromissione del bene dalla comunione, onde esso non potrà essere né incluso nella divisione né assoggettato all'effetto retroattivo di cui all'art. 757 c.c.

Alla stregua di tale principio, deve ritenersi possibile che i comproprietari dell'originaria massa comune ereditaria stipulino di comune accordo un atto di natura divisionale con il quale si assegni un determinato cespite in comunione alla pluralità dei coeredi, con l'effetto di instaurare su tale cespite una distinta comunione ordinaria sottratta alla disciplina dell'originaria comunione ereditaria.

All'esito, è da ritenere sicuramente valida una donazione di quote su un singolo bene incluso in una più ampia massa comune effettuata in favore di uno dei comproprietari da parte di tutti gli altri comproprietari, in modo che il primo ne divenga proprietario esclusivo.

Se così è, deve altresì ritenersi valida la **donazione della quota di un singolo bene facente parte di una più ampia massa comune effettuata da un singolo comproprietario con l'intervento di tutti gli altri comproprietari**: in tal caso questi ultimi, pur mantenendo la titolarità delle proprie quote sul bene, consentono che su di esso si formi una nuova e distinta

comunione con la parte donataria, da assoggettarsi a divisione separata rispetto a quella dell'originaria massa comune.

Il consenso di tutti i comproprietari determina l'estromissione del bene dalla massa principale, costituendo una nuova comunione (CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO *Donazione di cosa altrui e di quota indivisa: prime riflessioni a margine della sentenza della Corte di Cassazione a sezioni unite, 15 marzo 2016, n. 5068*, cit., che argomenta da Cass. civ., 6 maggio 2004, n. 8599, in *Gius*, 2004, 3570: *Lo scioglimento della comunione ereditaria non è incompatibile con il perdurare di uno stato di comunione ordinaria rispetto a singoli beni già compresi nell'asse ereditario, per cui l'attribuzione congiuntiva di beni ereditari non dà luogo al cosiddetto stralcio di quota o ad una divisione parziale, ma produce lo scioglimento della comunione ereditaria, con la conseguente inconfigurabilità del diritto di prelazione legale ex art. 732 c.c., che imprescindibilmente la presuppone, ed applicabilità viceversa - ai beni congiuntamente attribuiti - della disciplina propria della comunione ordinaria.* Ancora: Cass. civ., 27 marzo 2015 n. 6293, in *Rep. Foro it*., 2015, *Divisione*, n. 14 che espressamente, ai fini di escludere l'operatività della prelazione e del retratto di cui all'art. 732 c.c., ammette la trasformazione della comunione ereditaria in ordinaria in sede di divisione; Cass. civ., 23 febbraio 2007 n. 4224, in *Giust. civ.*, 2008, I, p. 2620, con nota di G. RISPOLI, *Retratto successorio e comunione ordinaria*; in *Danno e resp.*, 2007, II, p. 1448).

N. Repertorio … N. Raccolta …

DONAZIONE DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno … il giorno … del mese di … (tutto in lettere per disteso),

(…)

In …, … (indicazione del Comune e del luogo in cui è ricevuto l'atto), innanzi a me Dott. …, Notaio residente in …, iscritto al ruolo presso il Collegio notarile del Distretto di …, alla presenza dei signori:
… (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …;
… (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …,
intervenuti in qualità di testimoni, aventi i requisiti di legge,

SONO PRESENTI

Tizio … (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …, codice fiscale …;

Tizietto … (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …, codice fiscale …

SONO ALTRESÌ PRESENTI

al fine di rendere il consenso alla donazione oggetto del presente atto, con gli effetti di cui in seguito:
Caio … (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …, codice fiscale …;
Sempronio … (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …, codice fiscale …
Detti comparenti, delle cui identità personali, io Notaio, sono certo, alla presenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue.
ART. 1. – CONSENSO E OGGETTO – Il signor Tizio, con l'espresso consenso dei signori Caio e Sempronio, salvo quanto al successivo ART. 3 (tre), dichiara di donare, come dona, al di lui figlio signor Tizietto, che accetta ed acquista, il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di sua spettanza pari a 1/3 (un terzo), del seguente immobile:
appartamento adibito a civile abitazione, sito in Comune di …, al piano … del fabbricato alla via … civico …, così composto … con accesso da … e confinante con … (indicazione di almeno tre confini), distinto nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati:
Foglio … Mappale … Subalterno … Zona Censuaria … Categoria … Classe … Vani … Rendita Catastale euro …
ART. 2. – PROVENIENZA – L'immobile oggetto del presente atto è pervenuto alla parte donante, per la quota in oggetto, in forza di successione legittima al signor Tizione, nato a … il …, e deceduto in …, luogo di ultimo domicilio, stante Dichiarazione di Successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di … in data … e registrata al n. … vol. … (*se del caso*: e trascritta nei Registri Immobiliari di … in data … ai nn. … RG - … RP), devolutasi, in assenza di testamento, ai sensi dell'art. 566 c.c., in favore dei figli Tizio, Caio e Sempronio in quote uguali di un terzo ciascuno.
Ulteriore provenienza in favore del signor Tizione erano i seguenti titoli di provenienza:
- atto di … stipulato con il dante causa signor … in data … per Notaio … N. Repertorio … N. Raccolta … registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di … in data … al n. … e trascritto nei Registri Immobiliari di … in data … ai nn. … RG e … RP, dal signor … (generalità).
(*Ove la provenienza non sia anteriore di almeno un ventennio*: al dante causa signor … l'immobile era pervenuto in forza di …).
ART. 3. – EFFETTI DELLA DONAZIONE – I signori Caio e Sempronio, all'esito del consenso alla donazione in oggetto, ed agli effetti reali immediati della medesima, prendendo atto, unitamente ai signori Tizio e Tizietto, di quanto segue:

- per effetto della presente donazione, la comunione ereditaria relativa all'immobile in oggetto deve ritenersi sciolta, trasformandosi in comunione ordinaria;

- il signor Tizietto subentra nella comunione relativa all'immobile medesimo, che avrà natura di comunione ordinaria tra egli e i signori Caio e Sempronio, autonomamente regolata e destinata ad autonoma divisione;
- il signor Tizio perde qualsiasi diritto o spettanza relativi alla comunione sull'immobile in oggetto.

Si autorizzano fin d'ora la voltura catastale e la trascrizione nei Registri Immobiliari con effetti immediati con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari di … da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 4. – PRECISAZIONI IMMOBILIARI – Quanto oggetto di quest'atto viene trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte donataria, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, onere e diritto inerente, così come emergono dal titolo di provenienza.

(*Ove si tratti di appartamento in condominio*: La parte donataria si impegna ad osservare il regolamento di condominio dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto, quale trovasi depositato nell'atto per Notaio … N. Repertorio … N. Raccolta …, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di … in data … al n. …,, e trascritto nei Registri Immobiliari di … in data … ai nn. … RG – … RP, ed a sopportare l'onere delle spese condominiali nelle proporzioni fissate dal regolamento stesso).

ART. 5. – POSSESSO – Nel possesso giuridico e nella materiale detenzione di quanto in oggetto, ad immagine della quota acquistata, la parte donataria è immessa a partire dalla data odierna, ad ogni effetto, utile e oneroso.

(*Se del caso*: ART. … – GARANZIA PER L'EVIZIONE – La parte donante assume volontariamente, ai sensi dell'art. 797, primo comma, n. 1), c.c. la garanzia per l'evizione del bene donato, dichiarando che quanto in oggetto è di sua piena ed esclusiva titolarità e libera disponibilità, libero da pesi, vincoli, privilegi, diritti di terzi in genere, trascrizioni o altri vincoli pregiudizievoli)[1].

ART. 6. – IMPUTAZIONE *EX SE* – La donazione è effettuata in conto di legittima e, per l'eventuale esubero, in conto di disponibile, quindi, con onere di imputarla alla quota di riserva, ai sensi dell'art. 564, secondo comma, c.c.

ART. 7. – COLLAZIONE – La parte donataria è soggetta agli obblighi di collazione ai sensi degli artt. 737 ss. c.c.

ART. 8. – REGOLARITÀ URBANISTICA – Ai sensi dell'art. 46, primo comma, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo Unico Edilizio (*oppure, per edifici realizzati anteriormente al 17 marzo 1985*: ai sensi dell'art. 40, secondo comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, successive modifiche ed integrazioni), la parte donante

DICHIARA

quanto segue:

[1] La garanzia per evizione è dovuta se è espressamente pattuita dal donante oppure, anche se non espressamente promessa, nel caso in cui la sottrazione sia dovuta al fatto del donante o da dolo di costui.

1) il fabbricato oggetto del presente atto è stato edificato in forza di (*licenza, concessione o permesso, a seconda della vetustà*) rilasciata/o dal Comune di … in data …, n. …;
2) successivamente all'edificazione non sono intervenute modifiche soggette a titoli abilitativi edilizi od oggetto di provvedimenti sanzionatori.
ART. 9. – REGOLARITÀ CATASTALE – Ai sensi dell'art. 29, comma primo *bis,* L. 27 febbraio 1985, n. 52, la parte donante

DICHIARA

1) che i dati di identificazione catastale di cui al superiore art. … (…) sono quelli in catasto riferiti alla planimetria a firma del Geom. … iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di … con il n. …, raffigurante l'immobile in oggetto, che al presente atto si allega sotto la lettera "A";
2) che vi è piena conformità della planimetria e dei dati catastali allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.
Io Notaio avendo effettuato completa visura ipotecaria e catastale relativa a tutte le unità urbane di cui al presente atto, sempre ai sensi dell'art. 29, comma primo *bis,* L. 27 febbraio 1985, n. 52,

ATTESTO

che sussiste piena conformità tra l'intestazione catastale e le risultanze dei Registri Immobiliari, risultando prima del presente atto entrambe in capo al signor Tizio per il diritto di piena proprietà per la quota di un terzo.
ART. 10. – REGIME PATRIMONIALE – Ai sensi della L. 19 maggio 1975, n. 151 (Riforma del diritto di famiglia), e per le finalità di cui all'art. 2659 c.c., i comparenti

DICHIARANO

- il signor Tizio …;
- il signor Tizietto …;

ART. 11. – DICHIARAZIONI A FINI FISCALI – Si rinvia a *Principali dichiarazioni fiscali per atti di donazione*.
ART. 12. – SPESE ED IMPOSTE – Spese ed imposte del presente atto, accessorie e conseguenti, sono a carico della parte donataria.

Richiesto, io Notaio, ho ricevuto il presente atto, scritto, da me Notaio, mediante …, su … fogli per … pagine intere e la … fin qui. Di esso, alla presenza dei testimoni, ho dato lettura ai comparenti, i quali, a mia domanda, dichiarano di approvarlo riconoscendolo conforme all'espressami loro volontà, e, pertanto, lo sottoscrivono, in fine e margine, come per legge, con me Notaio, alle ore … e minuti …
… (sottoscrizione con nome e cognome di tutti i comparenti, secondo l'ordine di comparizione, e dei testimoni, ai sensi dell'art. 51, secondo comma, n. 10), l. not.)

… Notaio (impronta del sigillo)

Donazione della c.d. quotina da parte di uno solo dei comproprietari

Il caso più frequente (e, si ribadisce, diffusissimo nella prassi notarile) è quello della donazione ad opera di uno solo dei comproprietari, avente ad oggetto la quota di comproprietà di uno solo dei beni della massa.

Se, come visto, la prassi notarile aveva, fino alla pronuncia, prevalentemente accolto la tesi permissiva, oggi il problema va posto con maggiore attenzione, avendo adottato, la Cassazione, la tesi restrittiva, e discorrendosi una nullità che potrebbe rilevare, oltreché nei rapporti tra le parti, anche ai fini di responsabilità civile e disciplinare del Notaio.

Necessariamente, il Notaio deve prendere posizione, in favore della ricevibilità o meno.

Ove il Notaio ritenga irricevibile la donazione con la presenza di un solo comproprietario, non potrà far altro che procurare l'intervento di tutti gli altri comproprietari o, in mancanza rifiutare la stipula: l'obbligo di prestare il proprio ministero (art. 27 l.not.) vige fin quando non emerga una contrarietà a norme imperative, ordine pubblico o buon costume, che invece impone di rifiutare la stipula (art. 28 l. not.).

Pur in assenza di una norma di divieto esplicita, appare sicuramente giustificabile il rifiuto della stipula da parte del Notaio di fronte a una nullità asserita dalla Corte di Cassazione a Sezioni Unite.

Ove il Notaio ritenga ricevibile la donazione, è opportuno assumere le precauzioni del caso, sia per rendere consapevoli le parti del risultato interpretativo raggiunto, sia per tutelare se stesso da profili di responsabilità.

Donazione obbligatoria

Ove il Notaio intenda aderire pienamente all'orientamento della Cassazione, e interpreti la donazione della c.d. quotina quale donazione di cosa altrui, per svolgere al meglio l'indagine di volontà e rendere in atto pubblico la fattispecie con il crisma della validità, dovrà attenersi alle indicazioni fornite dalla S.C.

Secondo l'ormai chiarito orientamento, la donazione della quotina è valida ove ricostruita come donazione obbligatoria di cosa altrui, nella quale emergano:

- la consapevolezza da un'apposita espressa affermazione nell'atto pubblico (art. 782 c.c.)
- l'assunzione di obbligazione di procurare l'acquisto al donatario (art. 769 c.c.)

È dubbio se, ricorrendo a tale fattispecie, il trasferimento successivo avvenga, automaticamente, per effetto dell'acquisto in capo al donante (come avviene, in caso di vendita, secondo l'art. 1478 c.c.) (A.A. CARRABBA, *Donazioni*, cit., p. 392; B. BIONDI, *Le donazioni*, in Trattato di diritto civile, diretto da F. VASSALLI, Torino, 1961, p. 348), o se occorra ulteriore negozio dispositivo (L. MENGONI, *Gli acquisti a non domino*, cit., p. 27; R. LENZI, *La donazione obbligatoria*, in *Successioni e donazioni*, a cura di P. RESCIGNO, II, Padova, 1994, p. 220; A. TORRENTE, *La donazione*, cit., p. 498).

Appare indubbio che il donante possa procurare l'acquisto al donatario mediante il diretto intervento degli altri comproprietari: ad esempio, mediante atto in cui il donante e gli altri comproprietari trasferiscano al donatario la quota, naturalmente con ogni onere e prezzo a carico del donante.

Problema pratico derivante da questa scelta è quello della **trascrivibilità**.

È, infatti, discusso se la trascrizione degli atti di disposizione su beni altrui si possa ottenere al momento della conclusione del contratto, oppure solo successivamente, una volta verificatosi l'effetto traslativo, e, quindi, se sia necessaria (e legittima) un'unica trascrizione oppure sia ammessa una doppia trascrizione.

L'opinione favorevole è, ad oggi, autorevolmente sostenuta (C. MAIORCA, *Della trascrizione*, in *Comm. D'Amelio Finzi*, Firenze, 1943, p. 39 ss.; S. TONDO, *Pubblicità immobiliare per atti impegnativi a futuri assetti dispositivi*, in *Foro it.*, 1997, V, p. 274; S. PUGLIATTI, *La trascrizione immobiliare*, II, Messina, 1945, 5, p. 5), talvolta valorizzando la *legitimatio superveniens* (R. NICOLÒ, *La trascrizione*, III, Milano, 1973, p. 91; G. GABRIELLI, *La pubblicità immobiliare*, in Trattato di diritto civile diretto da R. SACCO, Torino, 2012, vol. 4, p. 96, ove si parla di efficacia "prenotativa"; A. SPATUZZI, *Futurità e attualità dei beni oggetto di donazione*), talaltra sottolineando il disposto dell'art. 1159 c.c. (che parla di trascrizione di atto di disposizione di cosa altrui, astrattamente idoneo) (G. MARICONDA, *La trascrizione*, in Trattato di diritto privato, diretto da P. RESCIGNO, Torino, vol. 19, 2008, p. 96). A favore anche parte della giurisprudenza (Cass. civ., 11 dicembre 1992, n. 13121, in *Giur. it.*, 1998, I, 649, con nota A. MAGRÌ, *Sull'immediata trascrivibilità della vendita di cosa altrui*; Cass. civ., 10 luglio 1986, n. 4497, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1987, I, 366; Cass. civ., 8 ottobre 1983, n. 2520, in *Giust. civ.*, 1974, I, 1143)

Dal punto di vista operativo, l'orientamento favorevole (S. CERVELLI, *Trascrizione ed ipoteca*, Milano, 2002, p. 29) ritenendo applicabile alla donazione il meccanismo di cui all'art. 1478 c.c., che, in tema di vendita di cosa altrui, prevede il trasferimento automatico all'acquirente, nel momento in cui

l'alienante diviene proprietario, ritiene altresì necessario trascrivere anche il primo negozio con effetti differiti. Si suggerisce di procedere alla trascrizione immediata, indicando nella nota l'alienità del bene; una volta trascritto l'acquisto dal terzo al donante, si cancella la menzione, oppure (D. FALCONIO, *Preliminare di vendita di cosa altrui o parzialmente altrui ovvero un'aquila che si crede un pollo*, in *La "circolazione" del contratto preliminare di alienazione di immobili, in Quaderni della fondazione italiana notariato*, Milano, 2009, p. 101-102) si procede con doppia trascrizione: a) trascrizione contro l'originario proprietario e a favore del disponente di cosa altrui; b) annotazione a margine della prima trascrizione per cancellare la menzione dell'altruità della cosa. Dall'insieme delle due trascrizioni e dell'annotazione di cancellazione si perfeziona la pubblicità dell'acquisto finale in capo alla parte donataria.

Non può non ricordarsi, però, che la tesi tradizionale nega la trascrizione immediata, in quanto il disponente non è proprietario e l'acquisto successivo non avrà effetti retroattivi, dovendosi escludere l'effetto di prenotazione (F. GAZZONI, *La trascrizione degli atti e delle sentenze*, in F. GAZZONI – E. GABRIELLI, *Trattato della trascrizione*, 1, Torino, 2012, 113 ss, e, con specifico riferimento alla vendita di quota di bene in più ampia massa, o, 155 ss.; ID. *La trascrizione immobiliare*, in Commentario al Codice Civile a cura di P. SCHLESINGER, Milano, 1998, I, 137; R. TRIOLA, *Della tutela dei diritti*, *La trascrizione*, in Trattato di diritto privato diretto da M. BESSONE, Torino, 2012, p. 56). Solo dopo l'acquisto si potrà procedere alle trascrizioni, che saranno due: la prima contro il proprietario e a favore del disponente, la seconda contro il disponente e a favore dell'acquirente (L. FERRI, *Della trascrizione immobiliare*, in Commentario al Codice Civile, a cura di A. SCIALOJA - G. BRANCA, Bologna-Roma, 1977, p. 69); ove il trasferimento sia effettuato direttamente dal proprietario al donatario (previo pagamento del prezzo da parte del donante, o mediante contratto in favore di terzo), si procederà unicamente alla trascrizione di quest'ultimo contratto. Del resto, la trascrizione andrebbe effettuata non contro il *dominus*, ma contro il donante o venditore, che non è proprietario, per cui vi sarebbe una interruzione nella serie delle trascrizione in tal modo non potrebbe aversi il normale effetto della trascrizione, il principio della continuità (M.L. INSINGA, *Note critiche sulla donazione di cose altrui come titolo astrattamente idoneo al trasferimento del dominio*, cit., p. 398-399, il quale ipotizza l'applicabilità dell'art. 2659 c.c., e quindi, del procedimento relativo ai negozi condizionati, con l'immediata trascrizione del negozio con menzione della condizione, e successiva annotazione di cancellazione. In giurisprudenza, contraria: Cass., 18

gennaio 1979, n. 367, in *Giust. civ.*, 1979, I, p. 829).

N. Repertorio … N. Raccolta …

DONAZIONE DI QUOTA DI COMPROPRIETÀ

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno … il giorno … del mese di … (tutto in lettere per disteso),

(…)

In …, … (indicazione del Comune e del luogo in cui è ricevuto l'atto), innanzi a me Dott. …, Notaio residente in …, iscritto al ruolo presso il Collegio notarile del Distretto di …, alla presenza dei signori:
… (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …;
… (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …,
intervenuti in qualità di testimoni, aventi i requisiti di legge,

SONO PRESENTI

Tizio … (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …, codice fiscale …;
Tizietto … (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …, codice fiscale …
Detti comparenti, delle cui identità personali, io Notaio, sono certo, alla presenza dei testimoni, mi chiedono di ricevere il presente atto di donazione, al quale, concordemente,

PREMETTONO

quanto segue:

1) il signor Tizio è contitolare, per la quota di un terzo, dell'eredità del signor Tizione … (nome e cognome) nato a … il …, e deceduto in …, luogo di ultimo domicilio, stante Dichiarazione di Successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di … in data … e registrata al n. … vol. … (*se del caso*: e trascritta nei Registri Immobiliari di … in data … ai nn. … RG - … RP), devolutasi, in assenza di testamento, ai sensi dell'art. 566 c.c., in favore dei figli Tizio, Caio … (generalità) e Sempronio … (generalità), in quote uguali di un terzo ciascuno;
2) nell'eredità è ricompreso, tra gli altri, l'immobile in Comune di … alla via … civico …, meglio descritto in consistenza, confini e dati catastali nel presente atto;
3) il signor Tizio intende donare, al signor Tizietto, i suoi diritti sul citato immobile, impegnandosi a procurare l'acquisto della quota di

comproprietà di esso, con esclusione di ogni altro bene dell'eredità, che resterebbe in capo al signor Tizio per la quota di un terzo.

CIÒ PREMESSO

come parte integrante e sostanziale del presente atto, i comparenti, alla presenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue.

ART. 1. – CONSENSO E OGGETTO – Il signor Tizio, ai sensi dell'art. 769 c.c., si obbliga, a titolo di donazione, a far acquistare al signor Tizietto, che a titolo di donazione accetta, il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di sua spettanza pari a 1/3 (un terzo), del seguente immobile:

appartamento adibito a civile abitazione, sito in Comune di …, al piano … del fabbricato alla via … civico …, così composto … con accesso da … e confinante con … (indicazione di almeno tre confini), distinto nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati:

Foglio … Mappale … Subalterno … Zona Censuaria … Categoria … Classe … Vani … Rendita Catastale euro …

ART. 2. – PROVENIENZA – L'immobile oggetto del presente atto è pervenuto alla parte donante, per la quota in oggetto, in forza di successione legittima al signor Tizione, di cui in PREMESSA al punto 1 (uno).

Ulteriore provenienza in favore del signor Tizione erano i seguenti titoli di provenienza:

- atto di … stipulato con il dante causa signor … in data … per Notaio … N. Repertorio … N. Raccolta … registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di … in data … al n. … e trascritto nei Registri Immobiliari di … in data … ai nn. … RG e … RP, dal signor … (generalità).

(*Ove la provenienza non sia anteriore di almeno un ventennio*: al dante causa signor … l'immobile era pervenuto in forza di …).

ART. 3. – EFFETTI DELLA DONAZIONE – Le parti, relativamente al titolo di provenienza successorio di cui all'ART. 2 (due) dichiarano quanto segue:

- la parte donante dà atto, alla parte donataria, che ne prende atto, che l'immobile oggetto della presente donazione è parte di più ampia massa ereditaria tra le medesime persone (signori Tizio, Caio e Sempronio), nelle medesime quote ed avente unico titolo;
- la parte donante si obbliga a far acquistare alla parte donataria la quota in oggetto, acquistandola in prima persona, oppure procurando l'intervento, in successivo atto pubblico, dei coeredi signori Caio e Sempronio;
- le parti prendono atto che all'esito di tale trasferimento in capo alla parte donataria, il signor Tizietto subentrerà nella comunione relativa all'immobile medesimo, che avrà natura di comunione ordinaria tra egli e i signori Caio e Sempronio, autonomamente regolata e destinata ad autonoma divisione, mentre il signor Tizio perderà qualsiasi diritto o spettanza relativi alla comunione sull'immobile in oggetto.

Si autorizzano la trascrizione nei Registri Immobiliari, con espressa menzione del differimento dell'acquisto, con esonero del signor

Conservatore dei Registri Immobiliari di … da ogni responsabilità al riguardo.
ART. 4. – PRECISAZIONI IMMOBILIARI – Quanto oggetto di quest'atto sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, ben noto alla parte donataria, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, onere e diritto inerente, così come emergono dal titolo di provenienza.
(*Ove si tratti di appartamento in condominio*: La parte donataria si impegna ad osservare il regolamento di condominio dello stabile di cui è parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto, quale trovasi depositato nell'atto per Notaio … N. Repertorio … N. Raccolta …, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di … in data … al n. …,, e trascritto nei Registri Immobiliari di … in data … ai nn. … RG – … RP, ed a sopportare l'onere delle spese condominiali nelle proporzioni fissate dal regolamento stesso).
ART. 5. – POSSESSO – Nel possesso giuridico e nella materiale detenzione di quanto in oggetto, ad immagine della quota acquistata, la parte donataria sarà immessa a partire dalla data di acquisto definitivo.
(*Se del caso*: ART. … – GARANZIA PER L'EVIZIONE – La parte donante assumerà volontariamente, ai sensi dell'art. 797, primo comma, n. 1), c.c. la garanzia per l'evizione della quota donata, dichiarando fin d'ora che quanto in oggetto sarà trasferito libero da pesi, vincoli, privilegi, diritti di terzi in genere, trascrizioni o altri vincoli pregiudizievoli)[2].
ART. 6. – IMPUTAZIONE *EX SE* – La donazione è effettuata in conto di legittima e, per l'eventuale esubero, in conto di disponibile, quindi, con onere di imputarla alla quota di riserva, ai sensi dell'art. 564, secondo comma, c.c.
ART. 7. – COLLAZIONE – La parte donataria è soggetta agli obblighi di collazione ai sensi degli artt. 737 ss. c.c.
ART. 8. – REGOLARITÀ URBANISTICA – Ai sensi dell'art. 46, primo comma, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – Testo Unico Edilizio (*oppure, per edifici realizzati anteriormente al 17 marzo 1985*: ai sensi dell'art. 40, secondo comma, della L. 28 febbraio 1985, n. 47, successive modifiche ed integrazioni), la parte donante fin d'ora

DICHIARA

quanto segue:
1) il fabbricato di cui è parte l'immobile oggetto del presente atto è stato edificato in forza di (*licenza, concessione o permesso, a seconda della vetustà*) rilasciata/o dal Comune di … in data …, n. …;
2) successivamente all'edificazione non sono intervenute modifiche soggette a titoli abilitativi edilizi od oggetto di provvedimenti sanzionatori.
ART. 9. – REGOLARITÀ CATASTALE – Ai sensi dell'art. 29, comma primo *bis,* L. 27 febbraio 1985, n. 52, la parte donante fin d'ora

[2] Non avrebbe senso, in tale ipotesi, l'assunzione immediata della garanzia per evizione da parte del donante; essa potrà al più essere prestata nel successivo atto di trasferimento, ad opera del donante o del terzo.

DICHIARA

1) che i dati di identificazione catastale di cui al superiore art. … (…) sono quelli in catasto riferiti alla planimetria a firma del Geom. … iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di … con il n. …, raffigurante l'immobile in oggetto, che al presente atto si allega sotto la lettera "A";
2) che vi è piena conformità della planimetria e dei dati catastali allo stato di fatto dell'immobile in oggetto.
Ai sensi dell'art. 29, comma primo *bis,* L. 27 febbraio 1985, n. 52, l'atto di trasferimento successivo conterrà, l'attestazione del Notaio rogante, all'esito di completa visura ipotecaria e catastale relativa a tutte le unità urbane di cui al presente atto, della piena conformità tra l'intestazione catastale e le risultanze dei Registri Immobiliari, in capo al signor Tizio o al terzo disponente per il diritto di piena proprietà per la quota di un terzo.
ART. 10. – REGIME PATRIMONIALE – Ai sensi della L. 19 maggio 1975, n. 151 (Riforma del diritto di famiglia), e per le finalità di cui all'art. 2659 c.c., i comparenti

DICHIARANO

- il signor Tizio …;
- il signor Tizietto …

ART. 11. – DICHIARAZIONI A FINI FISCALI – Si rinvia a *Principali dichiarazioni fiscali per atti di donazione*.
ART. 12. – SPESE ED IMPOSTE – Spese ed imposte del presente atto, accessorie e conseguenti, sono a carico della parte donataria.

Richiesto, io Notaio, ho ricevuto il presente atto, scritto, da me Notaio, mediante …, su … fogli per … pagine intere e la … fin qui. Di esso, alla presenza dei testimoni, ho dato lettura ai comparenti, i quali, a mia domanda, dichiarano di approvarlo riconoscendolo conforme all'espressami loro volontà, e, pertanto, lo sottoscrivono, in fine e margine, come per legge, con me Notaio, alle ore … e minuti …
… (sottoscrizione con nome e cognome di tutti i comparenti, secondo l'ordine di comparizione, e dei testimoni, ai sensi dell'art. 51, secondo comma, n. 10), l. not.)

… Notaio (impronta del sigillo)

Donazione di c.d. quotina

Ove il Notaio ritenga ricevibile la donazione come negozio con effetti reali, non aderendo all'orientamento della Cassazione, è opportuno che egli assuma le precauzioni del caso, sia per rendere consapevoli le parti del risultato interpretativo raggiunto, sia per tutelare se stesso da profili di responsabilità.

Indi, pur procedendo ad un normale negozio donativo, il Notaio farà rendere alle parti coinvolte le dichiarazioni richieste dalla Cassazione per evitare la sanzione di nullità:

- la dichiarazione da parte del donante della "altruità" (*recte* dell'appartenenza del bene a più ampia massa);
- la presa di consapevolezza da parte del donatario della medesima circostanza;
- l'assunzione, a carico del donante, dell'obbligo di compiere qualsiasi atto o adempimento necessari a procurare l'acquisto.

In tal modo, al Notaio non potrà essere contestata in alcun caso la validità dell'atto.

N. Repertorio … N. Raccolta …

DONAZIONE DI QUOTA DI COMPROPRIETA'

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno … il giorno … del mese di … (tutto in lettere per disteso),

(…)

In …, … (indicazione del Comune e del luogo in cui è ricevuto l'atto), innanzi a me Dott. …, Notaio residente in …, iscritto al ruolo presso il Collegio notarile del Distretto di …, alla presenza dei signori:
… (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …;
… (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …,
intervenuti in qualità di testimoni, aventi i requisiti di legge,

SONO PRESENTI

Tizio … (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …, codice fiscale …;
Tizietto … (nome e cognome), nato a … il …, residente (*oppure*: domiciliato) in … alla via … civico …, codice fiscale …
Detti comparenti, delle cui identità personali, io Notaio, sono certo, alla presenza dei testimoni, convengono e stipulano quanto segue.
ART. 1. – CONSENSO E OGGETTO – Il signor Tizio, salvo quanto al successivo ART. 3 (tre), dichiara di donare, come dona, al di lui figlio signor Tizietto, che accetta ed acquista, il diritto di piena ed esclusiva proprietà per la quota di sua spettanza pari a 1/3 (un terzo), del seguente immobile:
appartamento adibito a civile abitazione, sito in Comune di …, al piano … del fabbricato alla via … civico …, così composto … con accesso da … e

confinante con … (indicazione di almeno tre confini), distinto nel Catasto Fabbricati del medesimo Comune con i seguenti dati:
Foglio … Mappale … Subalterno … Zona Censuaria … Categoria … Classe … Vani … Rendita Catastale euro …
ART. 2. – PROVENIENZA – L'immobile oggetto del presente atto è pervenuto alla parte donante, per la quota in oggetto, in forza di successione legittima al signor Tizione, nato a … il …, e deceduto in …, luogo di ultimo domicilio, stante Dichiarazione di Successione presentata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di … in data … e registrata al n. … vol. … (*se del caso*: e trascritta nei Registri Immobiliari di … in data … ai nn. … RG - … RP), devolutasi, in assenza di testamento, ai sensi dell'art. 566 c.c., in favore dei figli Tizio, Caio … (generalità) e Sempronio … (generalità), in quote uguali di un terzo ciascuno.
Ulteriore provenienza in favore del signor Tizione erano i seguenti titoli di provenienza:
- atto di … stipulato con il dante causa signor … in data … per Notaio … N. Repertorio … N. Raccolta … registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di … in data … al n. … e trascritto nei Registri Immobiliari di … in data … ai nn. … RG e … RP, dal signor … (generalità).
(*Ove la provenienza non sia anteriore di almeno un ventennio*: al dante causa signor … l'immobile era pervenuto in forza di …).
ART. 3. – EFFETTI DELLA DONAZIONE – Le parti, relativamente al titolo di provenienza successorio di cui all'ART. 2 (due) dichiarano quanto segue:

- la parte donataria prende atto che l'immobile oggetto della presente donazione è parte di più ampia massa ereditaria tra le medesime persone (signori Tizio, Caio e Sempronio), nelle medesime quote ed avente unico titolo;
- la parte donante presta il pieno consenso e si impegna a compiere qualsiasi ulteriore adempimento per procurare o consolidare il definitivo acquisto della quota in oggetto in capo alla parte donataria, cosicché il signor Tizietto subentri nella comunione relativa all'immobile medesimo, che avrà natura di comunione ordinaria tra egli e i signori Caio e Sempronio, autonomamente regolata e destinata ad autonoma divisione;
- il signor Tizio perde qualsiasi diritto o spettanza relativi alla comunione sull'immobile in oggetto.

Si autorizzano fin d'ora la voltura catastale e la trascrizione nei Registri Immobiliari con effetti immediati con esonero del signor Conservatore dei Registri Immobiliari di … da ogni responsabilità al riguardo.

… (seguono: precisazioni immobiliari; possesso; garanzia per l'evizione; imputazione *ex se*; collazione; regolarità urbanistica; regolarità catastale; regime patrimoniale; dichiarazioni ai fini fiscali; spese ed imposte).