

Scuola di Notariato dello Stretto

“ SALVATORE PUGLIATTI ”

Corso di Diritto Civile 2014/2015

Docente: Prof. Raffaele TOMMASINI

TEMA N 1

Aurelio, coniugato ed in regime di comunione legale dei beni con Aurelia, ed il figlio Rocco hanno acquistato qualche anno fa, il primo per il diritto di abitazione ed il secondo per la proprietà, un appartamento in Lentini, destinato a residenza familiare di Aurelio. Aurelio muore improvvisamente, ed il figlio Rocco decide di alienare l'appartamento in oggetto, per l'usufrutto vitalizio alla propria compagna Silvia e per la nuda proprietà al di lei figlio Lorenzo; si reca pertanto dal Notaio Della Valle di Caltagirone per formalizzare il trasferimento, facendo presente che:

- la signora Aurelia, fortemente provata dal lutto, si trova temporaneamente in una **beauty farm** alle Maldive nella quale sta facendo una terapia intensiva che dura due mesi e non può essere interrotta; Rocco vorrebbe evitare la sua partecipazione all'atto, ma, se indispensabile, assicura comunque la possibilità di un suo intervento per procura;

- Silvia è da un anno separata di fatto dal marito, con il quale intende, a breve, definire la separazione consensuale. La stessa non ha adottato alcun regime patrimoniale convenzionale, ed, in vista della prossima separazione legale, vorrebbe evitare il coinvolgimento del coniuge nell'acquisto in oggetto; per questo vorrebbe utilizzare, per l'acquisto, i proventi della propria attività professionale o, in alternativa, le somme che ricaverà dalla vendita dell'alloggio facente parte del complesso di edilizia residenziale pubblica sito in Messina, villaggio Annunziata (realizzato dalla Cooperativa edilizia "Futura" su aree "PEEP" concesse in proprietà superficiale dal Comune di Messina), che la stessa ha acquistato in proprietà superficiale prima del matrimonio e per il quale ha da poco stipulato l'atto di acquisto "pro quota" dell'area di sedime del fabbricato al fine della "trasformazione" del diritto di superficie in diritto di piena proprietà dell'alloggio stesso, ai sensi della legge 448/1998. A tal riguardo, si precisa che Silvia ha stipulato con il **promissario** acquirente un contratto preliminare di vendita, con cui si è convenuto che le somme dovute a saldo prezzo saranno corrisposte contestualmente alla stipula del contratto definitivo di vendita, che dovrà avvenire entro e non oltre il 31 dicembre 2014;

- Lorenzo **ricongiuntosi** da qualche mese con la moglie Lorenza, vorrebbe che l'acquisto della nuda proprietà avvenisse per 2/3 (due terzi) a suo favore e per 1/3 (un terzo) a favore del coniuge, con cui non ha mai adottato alcun regime patrimoniale convenzionale. Lorenzo e Lorenza, entrambi architetti, vorrebbero effettuare l'acquisto mediante la permuta dello studio professionale in Milano, che sin'ora hanno utilizzato per lo svolgimento della loro attività professionale, e che avevano acquistato da sposati, con la espressa destinazione a studio professionale, in ragione delle stesse quote (2/3 Lorenzo ed 1/3 Lorenza). Rocco si è detto interessato alla permuta, in vista della prossima apertura, proprio in quei locali, del suo laboratorio per la progettazione e la realizzazione di strumenti musicali a corda. Rocco fa presente al notaio che qualche mese dopo l'acquisto dell'appartamento in Lentini ha sposato Lidia, dalla quale non è ancora legalmente separato; Rocco vorrebbe escludere il coniuge dall'acquisto dell'immobile in Milano, possibilmente senza il suo intervento nell'atto notarile, e chiede al notaio se ciò sia possibile.

Il Candidato, assunto le vesti del Notaio Romolo Romani, rediga l'atto richiesto e in parte teorica motivi le soluzioni adottate e illustri **brevemente** i principali istituti connessi con la traccia.