

**Atto redatto dal notaio - Garanzia della parte - Serietà e certezza degli atti giuridici - Dovere di adeguamento ex art. 47 l.n.**

*Il dovere di adeguamento di cui all'art. 47 della legge notarile, che si sostanzia nel compimento di tutte le attività necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, in vista del quale il notaio deve porre in essere, in modo effettivo e sostanziale, tutti i comportamenti necessari per l'indagine sulla volontà delle parti e per la direzione della compilazione dell'atto nel modo più congruente alla accertata volontà delle parti, comporta che l'atto redatto dal notaio garantisca la parte, assicurando la serietà e la certezza degli atti giuridici (\*).*

Cass., Sez. II civ., 3 maggio 2022, n. 13857; Pres. Di Virgilio; Rel. Besso Marcheis; P.M. Mistri (concl. diff.); Cassa App. Ancona, 5 febbraio 2019 (\*\*).

---

**(\*) RILEVANZA DISCIPLINARE DELLA VENDITA CON CONTESTUALE REMISSIONE DEL PREZZO** di *Gianluca Sicchiero*

*Abstract*

La vendita con contestuale remissione del prezzo non è un atto simulato che dissimula una donazione indiretta ma dà luogo ad un trasferimento nullo per mancanza di causa, laddove dall'atto stesso non emergano alternativamente o lo spirito di liberalità o un interesse che giustifichi il trasferimento senza corrispettivo.

La questione di cui si è occupata Corte di cassazione sembra rappresentare un utilizzo anomalo degli istituti del diritto privato e questo perché dagli atti di causa non si comprende la ragione di quanto accaduto, se non ricostruendola nell'ambito del probabile.

---

(\*\*) N.d.R. Un *abstract* della sentenza si trova anche in questa *Rivista*, n. 2/22, p. 946 ss., nella *Giurisprudenza Notarile* di **R. Triola**, ove altri richiami.

(*Omissis*).

Il Consiglio notarile di XX ricorre per cassazione contro l'ordinanza della Corte d'Appello di Ancona, 5 febbraio 2019, n. 208. La Corte d'Appello, in parziale accoglimento del ricorso proposto dal ricorrente avverso il provvedimento della Commissione amministrativa regionale di disciplina Marche-Umbria, ha dichiarato il notaio ... responsabile per la violazione dell'art. 47 codice deontologico, per avere utilizzato lo strumento della scrittura privata in modo sistematico invece dell'atto pubblico, applicandogli la sanzione della censura; la Corte d'appello ha respinto per il resto il ricorso, dichiarando il notaio ... non responsabile della violazione dell'art. 47, comma 2 della legge notarile, in relazione alla stesura di circa cinquanta atti di compravendita, in forma pubblica e alla presenza di testimoni, atti nei quali la parte venditrice

---

Dar vita ad una vendita con contestuale remissione del prezzo – e questo con la presenza in atti dei testimoni –, eliminando ricostruzioni bizzarre, si spiega solo con la volontà di concretizzare donazioni indirette che ovviamente non appariranno immediatamente, giacché nei registri immobiliari risulterà trascritta la vendita ma in nessun modo segnalata la remissione del prezzo qualora non la si indichi nel quadro D) della nota. Cosa che al notaio rogante non doveva sfuggire e certamente non è sfuggita, salvo a chiedersi se la sua collaborazione a dar vita ad una tale fattispecie fosse o meno corretta.

Sono infatti evidenti le conseguenze pratiche se nella nota l'atto sia indicato come compravendita: essendo ignota la remissione ed evidenziata appunto solo la vendita, nessuno proporrà l'opposizione *ex art. 563 c.c.*, mentre l'acquirente che un domani volesse vendere il bene sa subito che l'acquirente verrà finanziato dalle banche in quanto non risulterà la provenienza donativa del bene.

Questo è il senso pratico che mi pare si possa attribuire a quel modo di procedere, altra essendo la questione della validità degli atti e della rilevanza disciplinare dell'attività del notaio.

Va però sgombrato subito il campo su un'affermazione non occasionale della giurisprudenza di legittimità, che accosta le donazioni indirette agli atti simulati, di cui parla fin dalle prime decisioni in tema di atto di opposizione alle donazioni.

Il principio che è stato allora affermato (1), applicato di recente (2) e che

---

(1) Cass., 9 maggio 2013, n. 11012, inedita, in motivazione dice che “per poter proporre l'opposizione [alla donazione], il coniuge o i parenti in linea retta del simulato alienante debbono previamente aver esperito con successo l'azione di simulazione relativa, onde far accertare che le parti abbiano effettivamente inteso realizzare una donazione, nei cui confronti è unicamente previsto l'atto di opposizione: sotto tale profilo è innegabile, alla luce delle recenti modifiche degli artt. 561 e 563 c.c., nei termini sopra indicati, la proponibilità dell'azione di simulazione ancor prima dell'apertura della successione dell'alienante. Tale soluzione presuppone una risposta positiva al quesito circa la proponibilità dell'azione di restituzione, nei confronti di terzi, da parte del legittimario che abbia vittoriosamente agito in riduzione, nei limiti di cui all'art. 563 c.c., comma 1, anche nell'ipotesi di atto formalmente oneroso che dissimuli una donazione“, richiamata con adesione da Cass., 9 settembre 2019, n. 22457, in *Giur. it.*, 2020, p. 1119.

(2) V. Cass., 11 febbraio 2022, n. 4523: l'azione di simulazione di un contratto dissimulante una donazione di un bene immobile può essere esperita, dal coniuge o dal parente in linea retta del disponente, anche prima dell'apertura della successione di quest'ultimo, allo specifi-

aveva dichiarato la remissione a favore della parte acquirente del prezzo della compravendita, pur concordato nell'atto.

(*Omissis*).

Il ricorso è basato su un motivo che denuncia, ex art. 360 c.p.c., nn. 3, 4, 5, “violazione dell’art. 1362 c.c. e art. 112 c.p.c., avendo il giudice omesso qualsivoglia pronuncia in relazione alla dedotta violazione dell’art. 47 della legge notarile, omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio e in particolare omesso esame della violazione dell’art. 47 della legge notarile”: la Corte d’Appello ha omesso di esaminare l’oggetto specifico del giudizio, che non aveva la finalità di verificare la validità degli atti oggetto di contestazione rogati dal notaio ..., ma quella di contestare al notaio la violazione dell’art. 47 della legge notarile, non

---

viene ribadito pure qui, sebbene in relazione ad una questione tutta diversa, è appunto che la donazione indiretta deriva da un atto simulato: il che è spesso vero ma non sempre e dunque non può assurgere a regola generale (3).

Se ad es. il padre paga il prezzo dell’acquisto della casa comprata dal figlio, vi è donazione indiretta (4) ma non simulazione; lo stesso deve dirsi se la remissione del prezzo non avvenga contestualmente alla vendita ma ad es. ad anni di distanza, senza essere un evento immediatamente programmato.

Nel caso di specie, poi, la Corte evidenzia che si trattava di “atti di compravendita nei quali la parte venditrice, dopo avere ceduto alla parte acquirente la proprietà di un immobile, ha *uno acto* e in termini contestuali rinunciato espressamente, con dichiarazione raccolta nello stesso atto dal notaio rogante, alla percezione del corrispettivo” e dunque di simulato proprio non c’è nulla.

Si dirà che (negli altri casi) è facile a dirsi ma difficile a dimostrarsi, il che è vero ma non cambia il *thema decidendum*, perché il piano della prova è diverso da quello della sostanza, cioè della qualificazione dell’atto.

Tra l’altro a seguire quella giurisprudenza in quella strada, in disparte al tema dell’opposizione alla donazione, si arriverebbe ad un effetto perverso: è ben noto infatti che, per i giudici (ma non per me e con importanti agganci (5)), la simulazione assoluta rappresenta un’ipotesi di nullità rilevabile anche d’uf-

---

co scopo di consentire l’opposizione di cui all’art. 563, comma 4 c.c. e di rendere, in futuro, possibile l’esperimento della domanda di restituzione del bene donato di cui all’art. 563, comma 1 c.c.; in questa *Rivista*, 2022, p. 97 con mia nota *Questioni aperte sull’opposizione alle donazioni ex art. 563 c.c. (anche per le donazioni ante riforma)*.

(3) Lo spiega bene ad es. Cass., 30 ottobre 2020, n. 24040, in *Corriere giur.*, 2021, p. 1100: la donazione indiretta è un contratto con causa onerosa, posto in essere per raggiungere una finalità ulteriore e diversa consistente nell’arricchimento, per mero spirito di liberalità, del contraente che riceve la prestazione di maggior valore. Pertanto, la donazione indiretta differisce dal negozio simulato in cui il contratto apparente non corrisponde alla volontà delle parti, che intendono, invece, stipulare un contratto gratuito.

(4) Cfr. Cass., 18 settembre 2019, n. 23260, in *Studium juris*, 2020, p. 483.

(5) Aderisco pienamente alle indicazioni di **F. Galgano**, *Tratt. dir. civile*, II, Milano (Cedam), 2010, p. 394 ss.; **C.M. Bianca**, *Il contratto*, III ed., Milano, 2019, p. 653; **V. Roppo**, *Il contratto*, nel *Tratt. Iudica-Zatti*, Milano, 2011, pp. 656, 669 e, nel passato ma molto autorevolmente, **F. Messineo**, *Il contratto in generale*, nel *Tratt. Cicu-Messineo*, II, Milano, 1972, p. 488 ss.. La ricostruzione storica del pensiero della letteratura che opta per la nullità si legge in **R. Sacco**, *Il contratto simulato*, in **R. Sacco** e **G. De Nova**, *Il contratto*, Milano (Utet), 2016, p. 631 ss.; tra questi autori v. ad es. (talora limitatamente alla simulazione assoluta) **F. Carresi**, *Il*

avendo il notaio svolto in modo esatto e concreto quella funzione di adeguamento che la legge pone a suo carico quale dovere principale del proprio ufficio; il notaio ha infatti consentito che venissero stipulati atti di compravendita nei quali la parte venditrice, dopo avere ceduto alla parte acquirente la proprietà di un immobile, ha *uno acto* e in termini contestuali rinunciato espressamente, con dichiarazione raccolta nello stesso atto dal notaio rogante, alla percezione del corrispettivo maturato per effetto della compravendita; il notaio non ha così adeguato in maniera corretta la volontà delle parti all'atto in concreto stipulato, ponendo in essere un atto rispetto al quale egli non era in grado di garantire la certezza degli effetti giuridici tipici.

Il motivo è fondato. La Corte d'Appello, nel confermare la decisione della Commissio-

---

fficio (6) (nullità che ricorre, per la C.S., anche nel caso di interposizione di persona) (7), mentre la simulazione relativa, al pari di quella parziale, no, con la conseguenza che l'azione di simulazione relativa, oltre a dover essere ovviamente oggetto di domanda di parte (8), si prescrive in dieci anni (9).

Conseguendone allora, una volta maturata la prescrizione dell'azione di simulazione relativa, l'impossibilità di far collazionare la donazione indiretta in capo al donatario ed imputarla alla sua quota di legittima, dato che non se ne potrebbe più dimostrare la natura.

Se invece si condivide la tesi, che davvero è preferibile, per cui che una donazione indiretta deve essere valutata *ex se* e non quale indefettibile conseguenza dell'accertamento della simulazione di un atto diverso, dunque a seguito della sua concreta qualificazione, si tratta di verificare ora se la fattispecie violi qualche disposizione sostanziale e se comunque assuma importanza disciplinare.

---

contratto, nel *Tratt. Cicu-Messineo*, I, 1987, Milano, p. 394; **F. Santoro Passarelli**, *Dottrine generali del negozio giuridico*, Napoli, 1985, p. 151 ss.; **L. Cariota Ferrara**, *Il negozio giuridico nel diritto privato italiano*, s.d., Napoli, p. 516 ss.; parlava di inesistenza del negozio interamente simulato **V. Scialoja**, *Negozi giuridici*, Roma, 1950, p. 331 ss. (e pare aderivi **R. Sacco**, *cit.*); **E. Betti**, *Teoria gen. neg. giur.*, nel *Tratt. Vassalli*, Torino, 1960, p. 403 ss. tratta la simulazione senza parlare espressamente di nullità.

(6) Così ad es. Cass., 6 luglio 2021, n. 19097; Cass., 9 settembre 2019, n. 22457, in *Foro it.*, 2020, 1, p. 1001.

(7) Cass., 5 marzo 2021, n. 6212, in *Corr. giur.*, 2021, p. 1506.

(8) Altrimenti "si configura la violazione dell'art. 112 c.p.c., in tema di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato, qualora il giudice di merito abbia rilevato e ritenuto d'ufficio che fosse stata proposta una domanda di simulazione assoluta anziché relativa": Cass., 19 dicembre 2019, n. 34024, in *Studium juris*, 2020, p. 926.

(9) Lo indica ad es. Cass., 7 gennaio 2019, n. 125: "quando l'azione di simulazione relativa è diretta a far emergere il reale mutamento della realtà voluto dalle parti con la stipulazione del negozio simulato, tale azione si prescrive nell'ordinario termine decennale; quando invece è finalizzata ad accertare la nullità tanto del negozio simulato, quanto di quello dissimulato (per la mancanza dei requisiti di sostanza e di forma), tale azione non è soggetta a prescrizione. Vero è che questa Corte regolatrice ha più volte affermato che, mentre l'azione di simulazione assoluta di un contratto è imprescrittibile, quella di simulazione relativa è soggetta alla prescrizione ordinaria (v. sent. 24 giugno 1969, n. 2267; 29 gennaio 1971, n. 220; 7 giugno 1974, n. 1757; 7 agosto 1979, n. 4569), ma è altrettanto vero che essa ha sempre fatto riferimento a tale ultima azione "in quanto tendente ad individuare il reale contratto voluto dalle parti, a contenuto diverso da quello del contratto simulato, e a far valere il diritto nascente dal contratto dissimulato", in tal modo delimitandone lo stesso concetto all'ipotesi in cui la parte che agisce miri ad ottenere l'adempimento del negozio realmente voluto o, comunque sia volto a trarne qualche effetto a proprio favore".

ne amministrativa regionale, ha affermato, esaminando l'atto di "compravendita con remissione del debito" allegato agli atti, che la compravendita si è realizzata, con l'avverarsi degli effetti giuridici propri del contratto stipulato, appunto di compravendita, le cui obbligazioni sono distinte rispetto a quelle derivanti dalla, pur contestuale, remissione del debito che rappresenta un diverso negozio unilaterale recettizio, con la conseguenza che lo schema negoziale posto in essere non creerebbe incertezza giuridica.

In tal modo la Corte d'Appello, come ha sottolineato il ricorrente si è limitata a esaminare l'atto rogato e i negozi in esso contenuti senza affrontare la questione della eventuale violazione dell'art. 47 della legge notarile, che, nel prescrivere che il notaio "indaga la volontà delle parti e sotto la propria direzione e responsabilità cura la compilazione integrale dell'atto",

---

Infatti la validità dell'atto non esclude la rilevanza disciplinare del comportamento del notaio che lo abbia stipulato, almeno a stare alle indicazioni della giurisprudenza in tema di vendita di bene da parte di chi se ne affermi proprietario per usucapione: valido l'atto, responsabile disciplinarmente il notaio (10).

A mio modo di vedere la motivazione data dalla Cassazione per annullare la sentenza di assoluzione disciplinare del notaio, giusta nel risultato, è invece proprio sbagliata nell'*iter* argomentativo.

Partendo dalla regola che il S.C. ha correttamente affermato in tema di simulazione (11), sulla scorta ovviamente dell'art. 1414 c.c., nei casi che ha qui esaminato (vendita e successiva ma contestuale remissione del prezzo) la controdiagnosi circa la natura apparente dell'atto (vendita) era rappresentata proprio dall'atto di remissione non occulto ed anzi alla stessa unito, essendo altresì presenti i testimoni, sicché l'atto (che si afferma) simulato, possedeva concretamente tutti i requisiti di forma necessari per essere efficace quale donazione, forse nemmeno indiretta a dire il vero, giacché la remissione contestuale all'atto e non successiva esclude che i contraenti volessero, almeno *ab ovo*, una compravendita.

Insomma, in base a quella tesi, gli atti non erano affatto nulli, perché si trattava semmai di simulazione relativa alla natura dell'atto: non c'era proprio nulla – a vederla così – di illegittimo.

Però la soluzione finale è comunque corretta, perché gli atti erano invece davvero tutti nulli per una ragione diversa dalla simulazione, cioè per la mancanza di causa in concreto che li affiggeva, anche se qui, peraltro, si sarebbe dovuto discutere dell'art. 28 l.n., non dell'art. 47 l.n..

---

(10) V. ad es. 28 aprile 2021, n. 11186; Cass., 12 dicembre 2018, n. 32147.

(11) Cass., 19 dicembre 2019, n. 34024, cit. *supra*, indica in motivazione che "la volontà di concludere un contratto simulato risulta da un apposito accordo di simulazione, detto anche controdiagnosi: nel caso della simulazione assoluta le parti dichiarano di non volere affatto gli effetti del contratto tra esse concluso (l'esempio classico è proprio quello in cui le parti non vogliono la vendita che hanno stipulato e che il bene venduto resta, perciò, di proprietà del simulato venditore); nell'ipotesi della simulazione relativa le parti dichiarano di volere, in luogo dell'apparente contratto simulato, un diverso contratto, di cui intendono, quindi, ottenere la produzione dei relativi effetti (l'esempio tradizionale è quello in cui le parti vogliono una donazione e non una vendita e che l'acquirente, perciò, non è obbligato a pagare il prezzo emergente dal contratto simulato)".

impone al notaio il cosiddetto dovere di adeguamento, dovere che si sostanzia nel compimento di tutte le attività necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, in vista del quale il notaio deve porre in essere, “in modo effettivo e sostanziale, tutti i comportamenti necessari per l’indagine sulla volontà delle parti (da svolgere, in maniera approfondita e completa, mediante proposizione di domande e scambio di informazioni intese a ricercare anche i motivi e le possibili modificazioni della determinazione volitiva come prospettatagli) e per la direzione della compilazione dell’atto nel modo più congruente alla accertata volontà delle parti” (così Cass. n. 13185/2016). Attività di indagine della volontà delle parti che deve portare al conseguimento di un atto idoneo che garantisca la parte e, al tempo stesso, assicuri la serietà e la certezza degli atti giuridici (v., al riguardo, la giurisprudenza di questa Corte in tema di ob-

---

Dico cose che mi sembrano ben note: la vendita è caratterizzata da una causa onerosa (scambio di cosa con prezzo), essendo un contratto sinallagmatico.

Non occorre che il prezzo della vendita corrisponda ad un determinato valore di mercato (12), che tra l’altro nemmeno esiste; può anzi anche accadere, a determinate condizioni, che taluni costi che sarebbero a carico del compratore, siano accollati *ex art.* 1475 c.c. al creditore (13); per i giudici nemmeno occorre necessariamente enunciarlo se però si dia atto che è stato pagato (14), mentre nel caso di contratto *mixtum cum donatione* (15) la liberalità riguarda solo una parte del corrispettivo e non l’intero scambio (16).

Tuttavia è nulla la vendita *nummo uno*, ovvero ad un prezzo solo apparente, come indicano giurisprudenza (17) e letteratura (18) perché qui

---

(12) Cass., 4 novembre 2015, n. 22567, in *Nuova giur. civ.*, 2016, p. 503; Cass., 19 aprile 2013, n. 9640.

(13) Cfr. **G. Santini**, *Della compravendita con prezzo a carico del venditore e di altri scambi anomali con natura di servizi*, in *Contr. impr.*, 1987, p. 416; mi si consenta di rinviare al mio saggio “*La vendita con spese a carico del venditore*”, in *Contr. impr.*, 2020, p. 1091 ss..

(14) Cass., 26 agosto 1996, n. 7848, in *Corr. giur.*, 1997, p. 593: “in tema di compravendita immobiliare, non si configura nullità, sanzionata dall’art. 1418, comma 2, c.c. in relazione agli artt. 1346 e 1325 c.c., per mancanza del requisito essenziale del prezzo, nel caso in cui il venditore, in sede di stipulazione del negozio, dichiara che il prezzo è stato pagato. L’esigenza della determinatezza o determinabilità del prezzo, infatti, è pienamente soddisfatta da tale dichiarazione, essendo in essa necessariamente implicito il profilo per cui l’oggetto dell’obbligazione assunta dal compratore sia stato, per accordi intercorsi tra le parti, compiutamente determinato, non potendosi concepire il pagamento di un prezzo che non sia stato, in concreto, esattamente definito”; per il preliminare il principio è ribadito da Cass., 26 marzo 2012, n. 4854. In senso opposto v. però Cass., 14 dicembre 1988, n. 6816.

(15) Sull’etimologia del termine v. **R. Scevola**, *Negotium mixtum cum donatione Origini terminologiche e concettuali*, Padova, 2008.

(16) Sul concorso della causa gratuita con quella onerosa è d’obbligo il rinvio a **A. Cataudella**, *La donazione mista*, Milano, 1970, pp. 107, 108 ss.; v. anche **C.M. Bianca**, *cit.*, p. 436-437.

(17) Così già da Cass., 28 agosto 1993, n. 9144, in *Foro it.*, 1994, I, p. 2489: “Il prezzo della compravendita deve ritenersi inesistente, con conseguente nullità del contratto per mancanza di un elemento essenziale (art. 1418 e 1470 c.c.), non nell’ipotesi di pattuizione di prezzo tenue, vile ed irrisorio, ma quando risulti concordato un prezzo obiettivamente non serio, o perché privo di valore reale e perciò meramente apparente e simbolico, o perché programmaticamente destinato nella comune intenzione delle parti a non essere pagato”. V. anche Cass., 4 novembre 2015, n. 22567, in *Giur. it.*, 2016, p. 835; Cass., 19 marzo 2013, n. 9640.

(18) **F. Galgano**, *cit.*, p. 211; v. anche le considerazioni di **R. Sacco**, *cit.*, p. 805-806, 845 ss.; in letteratura si rileva che il controllo sulla causa consentirebbe di valutare anche lo scam-

bligo del notaio di procedere, previamente alla stesura di un atto pubblico di trasferimento immobiliare, alle cosiddette visure catastali e ipotecarie, ove si è appunto sottolineato che tale obbligo “rientra nei suoi doveri professionali ed è teso ad assicurare la serietà e la certezza degli atti giuridici”, così Cass. n. 7127/1987).

Nel caso in esame, gli atti rogati dal notaio – che pure il controricorrente sottolinea non essere stati *medio tempore* oggetto di impugnazione – non erano idonei a garantirne la certezza in quanto potenzialmente impugnabili, trattandosi di compravendite ove la volontà delle parti era evidentemente quella di compiere un atto di liberalità, in tal modo esposte ad essere oggetto di impugnative di nullità per simulazione, eventualità che il notaio ... non ha d’altro canto provato di avere segnalato alle parti.

---

manca la volontà di dar vita al trasferimento di un bene dietro corrispettivo, quale che sia.

Invece la donazione è fondata causalmente sullo spirito di liberalità (19), ciò che la distingue dagli atti gratuiti non liberali (20).

Infatti «spirito di liberalità significa che “non basta un’attribuzione patrimoniale senza corrispettivo” (arricchimento), ma occorre che questa sia giustificata dall’animo liberale, dalla coscienza cioè di conferire ad altri un vantaggio patrimoniale senza esservi costretti» (21).

Dunque un trasferimento in cui non risulti in alcun modo lo spirito di liberalità oppure una giustificazione dell’acquisto gratuito (22) è nulla ed ugualmente è quindi nulla anche la vendita con contestuale remissione del prezzo, perché questo è “programmaticamente destinato nella comune intenzione delle parti a non essere pagato” (23).

Stupisce peraltro che nessuno abbia affrontato i casi in esame sulla base dell’istituto manifestamente applicabile, cioè quello del collegamento contrattuale tra vendita e remissione: come tutti sanno “il collegamento negoziale – cui le parti, nell’esplicazione della loro autonomia possono dar vita con manifestazioni di volontà espresse in uno stesso contesto – non dà luogo ad un nuovo ed autonomo contratto, ma è un meccanismo attraverso il quale le

---

bio originariamente squilibrato in modo manifesto: **R. Rolli**, *Causa in astratto e causa in concreto*, Padova, 2008, p. 229 ss..

(19) Lo dice ad es. Cass., 19 ottobre 2021, n. 28857; v. anche Cass., 24 marzo 2021, n. 8175. Cfr. anche **F. Galgano**, *cit.*, p. 213 ss.; **C.M. Bianca**, *cit.*, p. 450; **V. Roppo**, *cit.*, p. 416.

(20) Ad es. “l’istituzione del *trust* per esigenze familiari, anche qualora effettuata da entrambi i coniugi, non integra, di per sé, adempimento di un dovere giuridico, non essendo obbligatoria per legge, ma configura un atto a titolo gratuito, non trovando contropartita in un’attribuzione in favore dei disponenti”: Cass., 13 aprile 2021, n. 9703; anche la costituzione del fondo patrimoniale è atto a titolo gratuito ma non donativo: Cass., 2 aprile 2021, n. 9192; Cass., 30 gennaio 2020, n. 2077.

(21) **A. Palazzo**, *Le donazioni*, nel *Comm. Schlesinger*, Milano, 2000, p. 9.

(22) Es.: trasferimento di quote di società enormemente indebitata con l’impegno dell’acquirente di sanare i debiti; taglio di un bosco i cui alberi siano rimossi dal boscaiolo liberando il fondo ecc.; cfr. **V. Roppo**, *cit.*, p. 415 (che a p. 417 riporta l’esempio della copia omaggio della rivista distribuita per fini pubblicitari).

(23) “Supponiamo che si faccia una donazione, rivestendola dell’apparente forma di una vendita: la vendita è nulla e su ciò nessun dubbio”: **V. Scialoja**, *cit.*, p. 335, che poi esamina la validità della donazione, che lega alla forma dell’atto dissimulato.

II. Il ricorso va pertanto accolto. L'ordinanza impugnata va cassata e la causa deve essere rinviata alla Corte d'Appello di Ancona, che deciderà la causa attenendosi al seguente principio di diritto: "il cosiddetto dovere di adeguamento di cui all'art. 47 della legge notarile, che si sostanzia nel compimento di tutte le attività necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti, in vista del quale il notaio deve porre in essere, in modo effettivo e sostanziale, tutti i comportamenti necessari per l'indagine sulla volontà delle parti e per la direzione della compilazione dell'atto nel modo più congruente alla accertata volontà delle parti, comporta che l'atto redatto dal notaio garantisca la parte, assicurando la serietà e la certezza degli atti giuridici".

(*Omissis*).

---

parti perseguono un risultato economico unitario e complesso, realizzato non per mezzo di un singolo contratto ma attraverso una pluralità coordinata di contratti, i quali conservano una loro causa autonoma, anche se ciascuno è finalizzato ad un unico regolamento dei reciproci interessi" (24).

Qui, in ragione dell'intento unitario perseguito, si era in presenza di un collegamento funzionale (25).

Dunque sebbene vendita e remissione del prezzo restino atti formalmente distinti, nel momento in cui si pongono in essere simultaneamente, risultano diretti a realizzare una vendita senza prezzo; tuttavia, difettando una ragione che giustifichi la remissione tra estranei, l'operazione va riqualficata o come atto gratuito (nullo se traslativo della proprietà) o come donazione, ma certo non come vendita.

Tale operazione comporta quindi ed anzitutto l'accertamento, *ex art. 47 l.n.*, della sussistenza dello spirito di liberalità che, per quanto succintamente lo si debba indicare, deve risultare in atto (26) proprio perché se ne ricavi il fondamento causale, sicché la sua mancanza, non essendo ammissibili puri atti traslativi gratuiti della proprietà, causa la nullità del contratto per assenza della causa liberale in concreto.

Insomma in fin dei conti la soluzione è giusta, magari benevola visto che si è passati per l'art. 47 l.n. anziché per l'art. 28 l.n., la strada percorsa invece no.

---

(24) Cass., 10 ottobre 2014, n. 21417. In letteratura *ex multis* v. tra gli studi più antichi è classico quello di **M. Giorgianni**, *Negozi giuridici collegati*, ora in *Scritti minori*, Napoli, 1988, p. 1 ss.; e poi **F. Galgano**, *cit.*, p. 217 ss.; **C.M. Bianca**, *cit.*, p. 437 ss.; **R. Sacco**, *cit.*, p. 78 ss.; **G. Lener**, *Profili del collegamento negoziale*, Milano, 1999.

(25) **C.M. Bianca**, *ibidem*; **F. Galgano**, *cit.*, p. 223; **G. Lener**, *cit.*, p. 16.

(26) **V. Roppo**, *cit.*, p. 416.