

I TERRENI EDIFICABILI

Caso di diritto civile

a cura di ALESSANDRO TORRONI e EMANUELE RANUZZI DE BIANCHI

La signora Marina è vedova ed ha due figli Paolo e Giovanni. Marina ha ricevuto in eredità dal padre alcuni lotti di terreno edificabile compresi in un nuovo comparto di urbanizzazione in Forlì, via Bengasi per il quale ha concluso con il Comune di Forlì, insieme con i proprietari degli altri lotti compresi nel comparto, una convenzione di urbanizzazione che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data 31 dicembre 2010 Marina ha donato un lotto di terreno edificabile al figlio Giovanni e lo stesso giorno ha concluso un contratto d'appalto, i cui costi sono stati sostenuti dalla stessa Marina, con l'impresa artigiana Edil Art di Forlì per la costruzione di una villetta unifamiliare terminata nell'anno 2012 ed attualmente utilizzata da Giovanni e dalla sua famiglia come abitazione principale.

Con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data 20 dicembre 2013 Marina ha venduto alla società di costruzioni Alfa immobiliare S.r.l., con sede in Ravenna un altro lotto di terreno edificabile in Forlì, via Bengasi su cui la società avrebbe costruito un condominio di 8 appartamenti; nell'atto di vendita la società acquirente, come corrispettivo del trasferimento, si è obbligata a trasferire alla signora Marina, una volta ultimata la costruzione, un appartamento al piano terra con annesso garage al piano interrato nello stesso fabbricato che sarebbe stato realizzato sul lotto di terreno.

Si recano dal notaio Romolo Romani di Roma i signori Marina, Franco, amministratore unico della società Alfa immobiliare S.r.l. e Paolo, e gli manifestano le seguenti volontà:

- la signora Marina e la società Alfa immobiliare S.r.l. intendono stipulare il contratto di trasferimento dell'appartamento al piano terra con garage al piano interrato facenti parte del fabbricato condominiale di nuova costruzione ultimato in data 1° aprile 2015;
- la signora Marina vorrebbe che il trasferimento avvenisse in favore del figlio Paolo sposatosi il 10 gennaio 2015 in regime di comunione legale dei beni ma non vorrebbe che l'immobile cadesse in comunione legale; Paolo fa presente di essere d'accordo ma precisa che la moglie, per motivi di lavoro, non riesce ad intervenire nell'atto notarile;
- il signor Franco fa presente che lo statuto della società attribuisce all'amministratore unico i poteri per la normale gestione della società mentre le operazioni di gestione straordinaria sono state attribuite alla competenza dell'assemblea dei soci e precisa di non avere alcuna delibera autorizzatoria dell'assemblea chiedendo al notaio se lo stesso sia munito dei poteri necessari alla stipula dell'atto in questione;
- la signora Marina dichiara al notaio che intende rendere definitivi gli acquisti dei figli Paolo e Giovanni ed evitare che la titolarità degli immobili possa essere rimessa in discussione alla sua morte.

Assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, trattare degli istituti giuridici coinvolti e redigere l'atto che realizzi la volontà manifestata dalle parti.

Istituti giuridici da trattare:

- convenzioni di urbanizzazione;
- liberalità indirette non negoziali, realizzate mediante usucapione, accessione; oggetto della collazione;
- vendita di terreno con assunzione dell'obbligo di trasferire una unità immobiliare della futura costruzione; accenni alla disciplina degli acquisti di immobili da costruire;
- liberalità indirette e comunione legale dei beni;
- trasferimento *solvendi causa*: contratto con causa esterna o pagamento traslativo;
- contratto a favore di terzo;
- poteri di amministrazione e rappresentanza nelle Srl; attribuzione di poteri gestori all'assemblea dei soci; distinzione atti di normale gestione e di gestione straordinaria;
- dispensa da collazione con atto successivo alla donazione.

ATTO

Repertorio n. ...

Raccolta n. ...

Trasferimento immobiliare con causa esterna

Dispensa da collazione

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaquindici, il giorno quattordici del mese di maggio

- 14 maggio 2015 -

in Roma, nel mio studio in Girolamo Induno n. 1,

dinanzi a me dott. Romolo ROMANI, notaio in Roma, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Roma, Velletri e Civitavecchia

sono presenti i signori:

Parte alienante

- Franco (cognome e nome), nato a ... il ..., domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale interviene nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "ALFA IMMOBILIARE S.R.L.", con sede in Ravenna, via ... n. ..., capitale sociale euro ... interamente versato, iscritta al Registro delle Imprese di Ravenna, codice fiscale e numero di iscrizione ..., REA numero ..., in virtù dei poteri che gli derivano dalla legge e dallo statuto sociale;

Parte acquirente

- Marina (cognome e nome), nata a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ...;

- Paolo, (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ... che dichiara di essere coniugato in regime di comunione legale dei beni ma che il bene acquistato con il presente atto è bene personale, escluso dalla comunione legale dei beni, ai sensi dell'art. 179, lett. b), c.c., in quanto pervenuto per liberalità indiretta.

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo, previa dichiarazione di sapere e potere leggere e scrivere in lingua italiana,

premettono:

a) che la signora Marina è proprietaria esclusiva di lotti di terreno edificabile in Forlì, via Bengasi compresi nel comparto di urbanizzazione "...", per il quale è stata conclusa con il Comune di Forlì, con atto a rogito notaio ... di ... in data ..., repertorio n. ..., registrato a Roma in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ..., una convenzione di urbanizzazione che prevede la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e loro cessione gratuita al Comune unitamente alle relative opere di urbanizzazione;

b) che con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data 20 dicembre 2013, repertorio n. ..., registrato a Roma in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ... la signora Marina ha trasferito alla società di costruzioni Alfa immobiliare S.r.l. un lotto di terreno edificabile in Forlì, via Bengasi, compreso nel citato comparto di urbanizzazione "...", sul quale la società avrebbe costruito un condominio di otto appartamenti e otto garages; nell'atto di vendita la società acquirente, come corrispettivo del trasferimento, si è obbligata a trasferire alla signora Marina, una volta ultimata la costruzione, un appartamento al piano terra con annesso garage al piano interrato facenti parte dello stesso fabbricato condominiale realizzato sul lotto di terreno;

c) che la società Alfa immobiliare S.r.l. ha realizzato sul lotto di terreno, in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Forlì in data ... n. ..., un fabbricato composto da otto appartamenti ed otto garage i cui lavori di costruzione sono terminati in data 1° aprile 2015 ed ora intende trasferire alla signora Marina un appartamento al piano terra con annesso vano ad uso garage al piano interrato, in adempimento dell'obbligazione assunta con il citato atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data 20 dicembre 2013, repertorio n. ..., meglio descritto alla lettera b) della premessa;

d) che la signora Marina chiede che il trasferimento immobiliare sia effettuato, ai sensi dell'art. 1411 c.c., in favore del figlio signor Paolo che, qui presente, intende dichiarare di volerne profittare;

e) che con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data 31 dicembre 2010, repertorio n. ..., registrato a Roma in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ... la signora Marina ha

donato un lotto di terreno edificabile al figlio Giovanni e lo stesso giorno ha concluso un contratto d'appalto, i cui costi sono stati sostenuti dalla stessa Marina, con l'impresa artigiana Edil Art di Forlì per la costruzione di una villetta unifamiliare terminata nell'anno 2012 ed attualmente utilizzata da Giovanni e dalla sua famiglia come abitazione principale;

f) che la signora Marina intende dispensare dalla collazione, ai sensi dell'art. 737 c.c., i figli Giovanni e Paolo in relazione alle liberalità dirette ed indirette dagli stessi ricevute.

Tanto premesso, approvato dai comparenti e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto, si conviene e si stipula quanto segue.

Consenso e oggetto - La società "ALFA IMMOBILIARE S.R.L.", rappresentata come sopra, in adempimento dell'obbligazione assunta con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data 20 dicembre 2013, repertorio n. ..., registrato a Roma in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ... nei confronti della signora Marina, ai sensi dell'art. 1411 c.c., trasferisce in favore del terzo signor PAOLO, che accetta, come bene personale escluso dalla comunione legale dei beni, ai sensi dell'art. 179, lett. b), c.c., la piena proprietà delle seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale sito in Comune di FORLÌ (FC), via Bengasi n. ..., e precisamente:

appartamento al piano terra con annesso vano ad uso garage al piano interrato, che costituisce pertinenza dell'appartamento,

confini dell'appartamento: ..., salvo altri;

confini del garage: ..., salvo altri;

il tutto riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di FORLÌ, in ditta Alfa Immobiliare S.r.l., al foglio ...

part. ... sub. ..., via Bengasi, piano T, cat. ..., classe ..., vani ..., r.c. euro ... (appartamento);

part. ... sub. ..., via Bengasi, piano S1, cat. C/6, classe ..., mq. ..., r.c. euro ... (garage).

Ai sensi dell'art. 1411 c.c., il signor Paolo e dichiara di volere profittare della stipulazione in suo favore, che deve considerarsi non più revocabile né modificabile.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35, comma 22 del decreto legge 4 luglio 2006, n. 223, convertito con modificazioni dalla legge 4 agosto 2006, n. 248, e successive modifiche, i signori Franco, nella sua qualità come sopra, Marina e Paolo, ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, previo richiamo fatto da me notaio alle sanzioni penali previste dall'art. 76 del decreto 445/2000 ed alle sanzioni amministrative previste dal decreto 223/2006 in caso di falsa dichiarazione, dichiarano quanto segue:

a) che il trasferimento immobiliare avviene in adempimento dell'obbligazione assunta dalla società Alfa Immobiliare S.r.l. nei confronti della signora Marina con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data 20 dicembre 2013, repertorio n. ...;

b) che per la conclusione del presente contratto non si sono avvalse dell'opera di un mediatore.

Per effetto del trasferimento in favore del terzo signor Paolo, la creditrice signora Marina rilascia quietanza finale liberatoria a saldo dell'obbligazione assunta dalla società Alfa Immobiliare S.r.l. nei suoi confronti con il citato atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data 20 dicembre 2013, repertorio n. ... e dichiara di non avere altro a pretendere nei confronti della società alienante.

Dichiarazione di conformità dei dati catastali art. 29, comma 1-bis della legge n. 52/1985 - L'unità immobiliare urbana oggetto del presente atto è graficamente rappresentata nelle planimetrie depositate in catasto presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio provinciale di Forlì in data ... protocollo n. ... che, previa visione e approvazione delle parti, si allegano congiuntamente al presente atto sotto la lettera "A".

Con riferimento ai dati di identificazione catastale sopra riportati ed alle planimetrie depositate in catasto, la parte alienante dichiara che i dati catastali sopra trascritti e le planimetrie catastali depositate in catasto sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare.

L'unità immobiliare risulta intestata in catasto in ditta parte alienante, in conformità con le risultanze dei registri immobiliari.

Consistenza - Quanto sopra è trasferito a corpo, nello stato di fatto e nella consistenza giuridica in cui si trova (ben conosciuti ed accettati dalla parte acquirente), con ogni accessione, accessorio, dipendenza,

pertinenza, diritto, azione, servitù attiva e passiva in atto e legalmente esistente, così come alla parte alienante spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso, ivi comprese le servitù di passaggio condutture interrato derivanti, per destinazione del padre di famiglia ai sensi dell'art. 1062 c.c., dal frazionamento del fabbricato in più unità immobiliari autonome, con obbligo dei singoli condomini di consentire l'accesso alle proprie unità immobiliari per ispezioni e manutenzioni delle condutture.

E' compresa nella vendita la quota proporzionale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio come per legge, per destinazione e per titoli, tra le quali si trovano lo scivolo garages, i locali tecnici, il vano scala distinti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Forlì, al foglio ..., part. ... sub. ..., bene non censibile comune a tutti i subalterni.

L'area di terreno coperta e scoperta su cui è costruito il fabbricato è distinta nel Catasto Terreni del Comune di FORLÌ, alla partita 1, al foglio ..., part. ..., ente urbano di mq. ...

Per una migliore identificazione delle porzioni immobiliari alienate e delle parti comuni dell'edificio le parti fanno riferimento alla copia dell'elaborato planimetrico con il relativo elenco subalterni presentato all'Agenzia del Territorio, Catasto dei Fabbricati, Ufficio Provinciale di Forlì, che, previa visione ed approvazione delle parti, si allegano al presente atto rispettivamente sotto la lettera "**B**".

Rinuncia ipoteca legale - La parte alienante, rappresentata come sopra, rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Godimento - La parte acquirente viene immessa nel materiale godimento di quanto acquistato da oggi e pertanto da oggi stesso cominceranno a decorrere rispettivamente a favore ed a carico della parte acquirente le rendite ed i relativi oneri.

Ai sensi dell'art. 5 del decreto legge n. 70/2011 convertito dalla legge n. 106/2011, l'obbligo di comunicazione alla Autorità locale di Pubblica Sicurezza, entro quarantotto ore, della cessione del fabbricato è assorbito dalla registrazione del presente atto.

Garanzia - La parte alienante garantisce che quanto alienato è di sua piena proprietà e disponibilità, libero da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie, vincoli derivanti da pignoramento o sequestro, oneri, diritti reali o personali che ne diminuiscano il libero godimento, diritti di prelazione a terzi spettanti.

La parte alienante dichiara di essere in regola con il pagamento di spese, imposte e tasse relative all'immobile venduto e, comunque, riconosce di essere debitrice di quelle maturate e divenute esigibili prima di oggi, anche se non ancora accertate, iscritte a ruolo o comunque definite con gli aventi diritto.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 del D.LGS. n. 122/2005 e dell'art. 67, lett. c), R.D. n. 267/1942, la parte acquirente si impegna a stabilire entro dodici mesi da oggi la residenza propria o di parente o affine entro il terzo grado nell'unità immobiliare acquistata che sarà destinata a loro abitazione principale.

La parte alienante consegna la polizza assicurativa indennitaria decennale, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, prevista dall'art. 4 del D.LGS. n. 122/2005, emessa dalla compagnia ... in data ... n.

...

Conformità impianti - La parte alienante presta la garanzia sulla conformità degli impianti elettrico, di distribuzione e utilizzazione del gas metano, idrico e sanitario collocati all'interno dell'unità immobiliare, delle sue pertinenze e delle parti comuni dell'edificio, alla normativa vigente in materia di sicurezza al momento della loro realizzazione e consegna alla parte acquirente, che conferma di averli ricevuti, le dichiarazioni di conformità degli impianti nonché i libretti di uso e manutenzione relativi agli impianti.

Provenienza - La parte alienante dichiara che il fabbricato di cui fa parte quanto trasferito con il presente atto è a lei pervenuto per costruzione effettuata, a proprie cura e spese, su terreno acquistato con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data 20 dicembre 2013, repertorio n. ..., registrato a Roma in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ...

Adempimenti normativa edilizia - La parte alienante dichiara che il fabbricato di cui fa parte quanto oggetto del presente atto è stato edificato in virtù di permesso di costruire rilasciato dal Comune di Forlì in data ... n. ... prot. n. ..., successive segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) per varianti in corso d'opera presentate al Comune di Forlì in data ... prot. n. ... ed in data ... prot. n. ...; che non sono state apportate modifiche tali da comportare la necessità di chiedere concessione o permesso di costruire in

sanatoria oppure di presentare dichiarazioni o segnalazioni certificate di inizio attività in sanatoria; che non sono stati adottati né risultano pendenti provvedimenti sanzionatori.

La parte alienante garantisce la piena conformità di quanto oggetto del presente atto alle normative urbanistiche ed edilizie vigenti, dichiara di avere presentato al Comune di Forlì richiesta di rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità in data ... prot. n. ... e si obbliga ad ottenere, a sua esclusiva cura e spese, il certificato di conformità edilizia ed agibilità, anche tramite il cd. silenzio assenso. La parte acquirente si impegna a non apportare all'unità immobiliare acquistata modifiche o varianti che possano pregiudicare o ritardare il rilascio del certificato di agibilità.

L'area di terreno di pertinenza del fabbricato ha una superficie complessiva inferiore a 5.000 (cinquemila) mq.

Attestato di prestazione energetica - Ai sensi dell'art. 6, comma 3 del D.LGS. 19 agosto 2005, n. 192, la parte alienante mi consegna l'attestato di prestazione energetica relativo all'unità immobiliare trasferita con il presente atto rilasciato dall'ingegner ... in data ... n. ... che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "C". La parte alienante dichiara che l'attestato è valido e che non si è verificata alcuna causa che ne comporti la decadenza. La parte acquirente dà atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica dell'unità immobiliare acquistata.

Dispensa da collazione – La signora Marina, quale soggetto che ha effettuato le liberalità, in relazione i) alla donazione a favore del figlio Giovanni con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data 31 dicembre 2010, repertorio n. ..., meglio descritto alla lettera e) della premessa ed alla liberalità indiretta consistente nella costruzione sul lotto di terreno donato della villetta unifamiliare, tramite appalto concluso con la società Edil Art. S.r.l., i cui costi sono stati interamente sostenuti dalla signora Marina; ii) alla liberalità indiretta a favore del figlio Paolo realizzata con il presente atto tramite il contratto a favore di terzo, ai sensi dell'art. 737 c.c., dispensa espressamente i figli signori Giovanni e Paolo dalla collazione dei beni oggetti di donazione e di liberalità indiretta per cui i beneficiari non sono obbligati a conferire ai coeredi, prima di procedere alla divisione ereditaria, quanto hanno ricevuto dalla stessa per donazione direttamente o indirettamente.

Spese - Spese e imposte del presente atto sono a carico della parte acquirente.

Trattamento tributario - Le parti si danno atto che la presente alienazione è soggetta ad I.V.A. trattandosi di trasferimento di porzione di fabbricato ad uso abitativo posto in essere dall'impresa costruttrice entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione, come dichiara il legale rappresentante della società venditrice.

Pertanto chiedono l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro duecento ciascuna.

Ai sensi dell'art. 1, comma 4-bis del D.LGS. n. 346/1990 l'imposta non si applica alle liberalità collegate con il trasferimento di diritti immobiliari qualora l'atto sconti l'imposta di registro o l'I.V.A. in misura proporzionale.

Agevolazioni prima casa - Le parti chiedono che al presente atto sia applicata l'I.V.A. al 4%, trattandosi di trasferimento avente ad oggetto casa di abitazione e relative pertinenze avente i requisiti di cui all'art. 1, comma 2 della tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro), non classificata nelle categorie catastali A1, A8, A9, ricorrendo le condizioni di cui alla nota II/bis, art. 1, parte prima della tariffa allegata al T.U. delle disposizioni concernenti l'imposta di registro (D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131) ed a tal fine il signor signori PAOLO dichiara:

- a) di avere la residenza nel territorio del Comune in cui è ubicato l'immobile acquistato con il presente atto;
- b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile oggetto del presente atto;
- c) di non essere titolare, neppure per quote, anche per effetto del regime di comunione legale, su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di

abitazione acquistata dalla stessa parte acquirente o dal coniuge con le agevolazioni disposte dall'attuale normativa in materia e dalle altre norme richiamate nel primo comma, lett. c) della predetta nota II bis.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della decadenza dalle predette agevolazioni in caso di dichiarazione mendace o di trasferimento per atto a titolo oneroso o gratuito dell'immobile acquistato prima del decorso del termine di cinque anni da oggi, salvo che l'acquirente, entro un anno dall'alienazione dell'immobile acquistato con i benefici in oggetto, proceda all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale.

Imposta di bollo - L'imposta di bollo relativa al presente atto verrà assolta mediante registrazione con procedura telematica ai sensi dell'art. 3-bis del decreto legislativo n. 463/1997, introdotto dal decreto legislativo n. 9/2000, e successive modifiche.

Ho omesso la lettura degli allegati per espressa e concorde dispensa avuta dai comparenti che dichiarano di averne esatta conoscenza.

Il presente atto è stato letto da me notaio ai comparenti che lo approvano e viene sottoscritto alle ore ...

Dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione e completato a mano da me notaio, consta di fogli ... per facciate ... scritte fin qui.

F.to Franco (nome e cognome)

" Marina (nome e cognome)

" Paolo (nome e cognome)

" Romolo Romani (impronta sigillo)