

Scuola di notariato Rolandino Passaggeri

Corso redazionale

Notai Alessandro Torroni e Emanuele Ranuzzi

Tre fratelli ed un lotto di terreno edificabile

I signori Primo, Secondo e Terzo sono tre fratelli, comproprietari in quote uguali di un lotto di terreno edificabile in Forlì, via Biagio Bernardi, di mq. 1.500, ricevuto in successione dal padre Giovanni, deceduto il 1° gennaio 2021.

Il Comune di Forlì ha approvato in data 30 luglio 2022 un progetto per la costruzione di un fabbricato condominiale esteso su due piani fuori terra ed un piano interrato, composto da due appartamenti al piano terra, due appartamenti al piano primo e quattro garages al piano interrato. Gli appartamenti ed i garages hanno le stesse caratteristiche e dimensioni. Sono parti comuni del fabbricato il vano scala, l'area contatori e deposito rifiuti, la rampa di accesso ai garages, l'impianto fotovoltaico sul tetto e l'antenna parabolica.

I fratelli Primo, Secondo e Terzo si sono accordati con l'impresa Edilfutura S.r.l. per la costruzione del fabbricato alle seguenti condizioni:

- La costruzione deve essere ultimata entro il 31 dicembre 2024;
- Le parti hanno già sottoscritto un capitolato con i materiali da utilizzare e le finiture;
- In corrispettivo dei lavori di costruzione la società costruttrice deve ottenere l'appartamento al piano terra identificato nel progetto con il numero 1) ed il garage identificato con il numero 6);
- Il signor Primo deve ottenere l'appartamento al piano terra identificato nel progetto con il numero 2) ed il garage identificato con il numero 7);
- Il signor Secondo deve ottenere l'appartamento al piano primo identificato nel progetto con il numero 3) ed il garage identificato con il numero 5);
- Il signor Terzo deve ottenere l'appartamento al piano primo identificato nel progetto con il numero 4) ed il garage identificato con il numero 8);
- È possibile accedere al tetto, dove saranno installati i pannelli fotovoltaici e l'antenna parabolica, solamente dai due appartamenti al piano primo tramite una scala retrattile;
- il regolamento di condominio dovrà essere efficace fin dal termine dei lavori di costruzione e dovrà imporre l'utilizzo di tende dello stesso colore nei terrazzi e vietare l'utilizzo di strumenti musicali dalle ore 14 alle ore 16 e dalle ore 21 alle ore 7.

I signori Primo, Secondo e Terzo chiedono espressamente al notaio di individuare una soluzione che consenta agli stessi di acquistare direttamente l'unità immobiliare prescelta e di escludere l'acquisto in comune delle singole unità immobiliari e chiedono di essere tutelati contro il rischio di eventuali situazioni di crisi dell'impresa costruttrice.

Le parti dichiarano che Terzo è non vedente ma che riesce a firmare.

Assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, trattare degli istituti giuridici coinvolti, motivare la soluzione adottata e redigere l'atto che soddisfi la volontà delle parti.

Istituti giuridici: legge sui ciechi; condominio precostituito; tutela acquirenti immobili da costruire; servitù costituita per destinazione del padre di famiglia; regolamento di condominio contrattuale, accettazione tacita di eredità.

Repertorio n.

Raccolta n.

Trasferimento di quota di terreno edificabile con precostituzione di condominio e assunzione dell'obbligazione di costruire

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventitre il giorno nove del mese di gennaio

- 9 gennaio 2023 -

in Roma, nel mio studio in via 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,

in presenza dei signori

teste 1, nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ...;

teste 2, nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ...;

interventuti quali testimoni aventi i requisiti di legge,

sono presenti i signori:

- Primo (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere (stato civile e regime patrimoniale);

- Secondo (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere (stato civile e regime patrimoniale);

- Terzo (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., codice fiscale ..., che dichiara di essere (stato civile e regime patrimoniale);

- ..., nato a ... il ..., domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale agisce nel presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Presidente del Consiglio di amministrazione e legale rappresentante della società "Edilfutura S.r.l." con sede in ..., capitale sociale euro ... interamente versato, iscritta nel registro delle imprese della Romagna – Forlì-Cesena e Rimini, codice fiscale e numero di iscrizione ..., in esecuzione della delibera del Consiglio di amministrazione del ...

I comparenti, della cui identità personale, qualifica e poteri io notaio sono certo,

p r e m e t t o n o:

A) che i signori Primo, Secondo e Terzo sono comproprietari, in quote uguali, di un lotto di terreno edificabile posto in Forlì (FC), via Biagio Bernardi, agli stessi pervenuto per successione legittima del padre signor Giovanni, nato a ... il ..., deceduto a ... il ... (dichiarazione di successione presentata a ... e classificata al n. ... vol. ..., trascritta a Forlì in data ... all'art. ...);

B) che il Comune di Forlì ha rilasciato in data ... il permesso di costruire n. ... con cui ha approvato il progetto di costruzione di un fabbricato residenziale esteso su due piani fuori terra, composto da due appartamenti al piano terra, due appartamenti al piano primo e quattro garages al piano interrato;

C) che la società "Edilfutura S.r.l." si è dichiarata disponibile a procedere alla costruzione del fabbricato, secondo il progetto approvato dal Comune, dietro assegnazione alla stessa, in corrispettivo, di un appartamento e di un garage;

D) che i signori Primo, Secondo e Terzo intendono trasferire alla società "Edilfutura S.r.l." la quota indivisa di proprietà in ragione di 250 (duecentocinquanta) millesimi del descritto terreno a fronte dell'obbligazione assunta dalla società di realizzare, a sua cura e spese, la costruzione del fabbricato;

E) che i signori Primo, Secondo e Terzo e la società "Edilfutura S.r.l.", quali comproprietari per quote indivise del descritto terreno edificabile, contestualmente all'acquisto del terreno, intendono realizzare un accordo di precostituzione di condominio, in deroga alla disciplina dell'accessione di cui all'art. 934 del codice civile, in forza della espressa riserva contenuta nel citato art. 934, stabilendo fin d'ora in maniera definitiva quali porzioni immobiliari saranno di proprietà esclusiva dei signori Primo, Secondo, Terzo e

della società "Edilfutura S.r.l.", e quali porzioni immobiliari costituiranno parti comuni condominiali ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

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

Consenso e oggetto – I signori Primo, Secondo e Terzo trasferiscono alla società "Edilfutura S.r.l." che, rappresentata come sopra, accetta ed acquista, la quota indivisa di comproprietà in ragione di 250 (duecentocinquanta) millesimi del lotto di terreno, con destinazione residenziale, come risulta dall'allegato certificato di destinazione urbanistica, dell'estensione complessiva di catastali are 15.00, posto in Comune di FORLÌ, con accesso da via Biagio Bernardi, confinante con: via Biagio Bernardi, ..., ..., salvo altri; riportato nel Catasto Terreni del Comune di FORLÌ, in ditta parte alienante, al foglio ..., part. ... di are ..., r.d. euro ..., r.a. euro ...

Consistenza - Quanto sopra è trasferito a corpo e non a misura, 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.

Corrispettivo - Le parti dichiarano che, come corrispettivo del trasferimento della quota indivisa di comproprietà del terreno, la società "Edilfutura S.r.l." si obbliga a realizzare, a sua cura e spese, i lavori di costruzione del fabbricato residenziale esteso su due piani fuori terra, composto da due appartamenti al piano terra, due appartamenti al piano primo e quattro garages al piano interrato, in conformità al progetto approvato dal Comune di Forlì con il rilascio del permesso di costruire n. ... del ... e ad eventuali varianti che si obbliga a richiedere a sua cura e spese.

In relazione alla realizzazione del fabbricato da costruire, la società "Edilfutura S.r.l." assume le seguenti obbligazioni:

- a) le caratteristiche tecniche della costruzione, dei materiali da utilizzare nonché l'elenco delle finiture e degli accessori sono quelli indicati nel capitolato, approvato dalle parti, che si allega al presente atto sotto la lettera "A";
- b) il termine massimo di esecuzione della costruzione è stabilito entro la data del 31 (trentuno) dicembre 2024 (duemilaventiquattro);
- c) i lavori di costruzione sono eseguiti dalla società "Edilfutura S.r.l.";
- d) il rilascio del certificato di conformità edilizia ed agibilità o un suo equipollente sono a carico della parte società "Edilfutura S.r.l." che è obbligata a produrre tutta la documentazione e ad eseguire le opere richieste dal Comune;
- d) la società "Edilfutura S.r.l." si obbliga a consegnare ai signori Primo, Secondo e Terzo, entro giorni 10 (dieci) dal deposito in Comune della dichiarazione di fine lavori, copia della polizza assicurativa indennitaria decennale, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, contratta dalla stessa società per l'intero fabbricato, conforme al modello standard approvato con decreto ministeriale 20 luglio 2022, n. 154, ai sensi dell'art. 4, comma 1-bis del D.LGS. n. 122/2005;
- e) la società "Edilfutura S.r.l." si obbliga a consegnare ai signori Primo, Secondo e Terzo le certificazioni di conformità degli impianti elettrico, di distribuzione del gas, idrico e sanitario installati nelle unità immobiliari.

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 Primo, Secondo, Terzo e ..., nella sua qualità come sopra, 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 corrispettivo del trasferimento della quota indivisa di comproprietà del terreno è costituito dall'assunzione dell'obbligazione di costruzione del fabbricato sopra disciplinata;

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

Gli alienanti dichiarano di non aver provveduto alla rideterminazione del valore di acquisto del terreno oggetto del presente atto, ai sensi dell'art. 7 della legge n. 448/2001, e successive proroghe e modifiche.

Rinuncia ipoteca legale - Gli alienanti rinunciano ad ogni diritto di ipoteca legale.

Fideiussione - La società "Edilfutura S.r.l." consegna la fideiussione bancaria a prima richiesta di cui al D.LGS. n. 122/2005, rilasciata dall'istituto ..., in data ... prot. n. ..., a garanzia del valore della quota di terreno alla stessa trasferito, determinato dalle parti in euro ... e della consegna della polizza assicurativa indennitaria decennale. La fideiussione è conforme al modello standard approvato con decreto ministeriale 6 giugno 2022, n. 125, ai sensi dell'art. 3, comma 7-bis del D.LGS. n. 122/2005.

Effetti - Gli effetti del presente atto decorrono dal giorno d'oggi per ogni conseguenza utile ed onerosa.

Godimento - La società "Edilfutura S.r.l." viene immessa nel materiale godimento del lotto di terreno.

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 che l'area non è stata percorsa dal fuoco e pertanto non è soggetta al vincolo di cui all'art. 10 della legge n. 353/2000 e che nel sottosuolo non risultano interrati materiali nocivi o pericolosi.

La parte alienante dichiara, infine, 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.

Provenienza - La parte alienante dichiara che quanto alienato è a lei pervenuto per la citata successione legittima del padre signor Giovanni, nato a ... il ..., deceduto a ... il ...

I signori Primo, Secondo e Terzo dichiarano di essere stati nel possesso dei beni ereditari e che si è realizzato l'acquisto dell'eredità senza accettazione, ai sensi dell'art. 485 c.c.; autorizzano la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità del signor Giovanni a favore dei figli Primo, Secondo e Terzo.

Certificato di destinazione urbanistica - Ai sensi dell'art. 30, secondo comma del D.P.R. n. 380/2001, la parte alienante produce il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti il terreno oggetto della presente alienazione rilasciato dal Comune di Forlì in data ... prot. gen. n. ... che, in copia cartacea certificata conforme da me notaio all'originale su supporto informatico, si allega al presente atto sotto la lettera "B", e dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici indicati nel predetto certificato di destinazione urbanistica.

Spese - Spese e imposte del presente atto sono a carico delle parti in quote uguali.

Trattamento tributario - Le parti si danno atto che il presente trasferimento sconta la normale imposta di registro al 9% e le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50,00 ciascuna.

L'imposta di bollo e la tassa ipotecaria sono assorbite dall'imposta di registro.

Precostituzione di condominio - I signori Primo, Secondo, Terzo e la società "Edilfutura S.r.l." comproprietari del lotto di terreno per 250 (duecentocinquanta) millesimi ciascuno, in relazione alla costruzione del fabbricato residenziale in Forlì, via Biagio Bernardi, esteso su due piani fuori terra, composto da due appartamenti al piano terra, due appartamenti al piano primo e quattro garages al piano interrato, per la quale si è obbligata la società "Edilfutura S.r.l.", in conformità al progetto le cui tavole,

previa visione ed approvazione delle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera "C" convengono il seguente accordo di precostituzione di condominio, in deroga alla disciplina dell'accessione di cui all'art. 934 del codice civile, in forza della espressa riserva contenuta nel citato art. 934, stabilendo fin d'ora in maniera definitiva quali porzioni immobiliari saranno di proprietà esclusiva dei signori Primo, Secondo, Terzo e della società "Edilfutura S.r.l.":

1) al signor Primo spetta la proprietà esclusiva e liberamente alienabile delle porzioni immobiliari composte da appartamento al piano terra identificato nel progetto con il numero 2) e dal garage al piano interrato identificato nel progetto con il numero 7);

2) al signor Secondo spetta la proprietà esclusiva e liberamente alienabile delle porzioni immobiliari composte da appartamento al piano primo identificato nel progetto con il numero 3) e dal garage al piano interrato identificato nel progetto con il numero 5);

3) al signor Terzo spetta la proprietà esclusiva e liberamente alienabile delle porzioni immobiliari composte da appartamento al piano primo identificato nel progetto con il numero 4) e dal garage al piano interrato identificato nel progetto con il numero 8);

4) alla società "Edilfutura S.r.l." spetta la proprietà esclusiva e liberamente alienabile delle porzioni immobiliari composte da appartamento al piano terra identificato nel progetto con il numero 1) e dal garage al piano interrato identificato nel progetto con il numero 6);

5) costituiscono parti comuni condominiali, attribuite alle singole unità immobiliari in comproprietà in ragione di 250 (duecentocinquanta) millesimi per ciascuna unità immobiliare: il vano scala, l'area contatori e deposito rifiuti, la rampa di accesso ai garages, l'impianto fotovoltaico sul tetto, l'antenna parabolica ed in genere tutte le parti comuni, gli impianti e servizi di uso generale dello stabile, quali risultanti dall'art. 1117 del codice civile e dalla oggettiva destinazione.

Saranno costituite, per destinazione del padre di famiglia, ai sensi dell'art. 1062 c.c., servitù di accesso al tetto, dove sono installati l'impianto fotovoltaico e l'antenna parabolica, per la manutenzione dei servizi comuni, a carico dei due appartamenti al piano primo, attraverso la scala retrattile, con obbligo di remissione in pristino a spese poste a carico dei condomini, per quote millesimali.

Le parti approvano fin d'ora il regolamento di condominio, che si allega al presente atto sotto la lettera "D", ed accettano espressamente il divieto di utilizzo di strumenti musicali dalle ore 14 alle ore 16 e dalle ore 21 alle ore 7.

Ad avvenuta costruzione, le parti si impegnano a procedere ad un eventuale atto di identificazione catastale delle unità immobiliari di rispettiva proprietà esclusiva come sopra individuate, senza che tale atto abbia alcuno scopo divisionale, neppure in via presuntiva, giusta le odierne stipulazioni in deroga alla disciplina dell'accessione di cui all'art. 934 del codice civile.

Il signor Terzo dichiara di essere non vedente ma di sapere e potere sottoscrivere; ove occorrer possa, rinuncia ad avvalersi dei testimoni previsti dalla legge n. 18/1975.

Il presente atto, unitamente agli allegati, è stato letto da me notaio, in presenza dei testimoni, 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 Primo
" Secondo
" Terzo
" legale rappresentante Edilfutura S.r.l.
" teste 1
" teste 2

" Romolo Romani (impronta del sigillo)