

Scuola di Notariato *Rolandino Passageri*
Caso di diritto civile
L'acquisto dell'attico sulla carta

A cura di ALESSANDRO TORRONI

La società "Abitare S.r.l." con sede in Forlì sta realizzando la costruzione di un fabbricato condominiale in Forlì, via dei Cavalieri del lavoro su un lotto di terreno di proprietà della società, in forza del permesso di costruire rilasciato dal Comune di Forlì in data 10 giugno 2012. È in corso di istruttoria presso Unicredit Banca, agenzia di Forlì 1, la concessione di un mutuo fondiario a stato avanzamento lavori, con garanzia ipotecaria sull'area di sedime del fabbricato, mutuo ipotecario che verrà formalizzato davanti al notaio entro una quindicina di giorni.

Nel frattempo il signor Giovanni, interessato all'acquisto dell'attico che occupa l'intero sesto piano, intende concludere con urgenza un contratto preliminare di compravendita, a fronte del pagamento da parte sua della caparra confirmatoria di euro 150.000, alle seguenti condizioni:

- vuole avere la garanzia che il suo contratto preliminare prevalga rispetto a terzi che intendano agire sull'immobile e rispetto ai creditori in caso di fallimento della società venditrice;

- desidera che risulti chiaramente fin da subito che beneficiario del trasferimento immobiliare sarà il figlio Franco che si sposerà tra un anno e mezzo ed avrà bisogno dell'abitazione per la sua famiglia, pur rimanendo Giovanni parte formale del contratto preliminare in qualità di promissario acquirente;

- tenuto conto che il prezzo convenuto per la compravendita ammonta ad euro 400.000, il promissario acquirente dichiara che la caparra si tramuterà in acconto prezzo e rimarrà a suo carico mentre il figlio Franco provvederà al pagamento del saldo prezzo con l'accollo di una quota del mutuo fondiario contratto dalla società venditrice, dopo la conclusione del contratto preliminare, e garantito da ipoteca iscritta sull'area di sedime del fabbricato, dopo la trascrizione del contratto preliminare;

- nel preliminare è prevista la vendita, come pertinenze dell'appartamento, anche di un garage al piano seminterrato e di due posti auto scoperti realizzati sulla corte del fabbricato; il promissario acquirente chiede la espressa garanzia che i posti auto non siano soggetti ad alcun vincolo o limitazione d'uso a favore di altri condomini;

- il promissario acquirente chiede di ottenere l'uso esclusivo di una porzione di giardino da adibire ad orto nel retro del fabbricato; al riguardo la società venditrice precisa che la porzione di terreno retrostante il fabbricato non potrà essere frazionata, per vincoli derivanti dal progetto edilizio, ma che verrà riconosciuto a singoli condomini l'uso esclusivo di singole porzioni di terreno destinate a giardino o ad orto, per rimanendo il terreno formalmente parte comune condominiale;

- il contratto definitivo di compravendita dovrà essere concluso entro il 31 dicembre 2014.

La società venditrice precisa che il fabbricato in costruzione avrà tra le parti comuni condominiali una piscina ed un campo da tennis, per cui la società venditrice vuole evitare che vi siano ritardi nell'approvazione del regolamento di condominio dovuti a mancato raggiungimento dei quorum assembleari; desidera, inoltre, che sia specificato

nel regolamento di condominio, al fine di garantire il decoro del fabbricato, il divieto di destinare le unità immobiliari del fabbricato a sala giochi o sala scommesse. Desidera, infine, prevedere nel regolamento di condominio, purché la clausola non sia contestabile, il divieto di tenere animali domestici all'interno delle unità immobiliari del fabbricato.

L'amministratore unico della società "Abitare S.r.l.", signor Mario e il signor Giovanni si recano dal notaio Romolo Romani di Roma, gli chiedono di illustrare gli istituti giuridici del caso con particolare riferimento alle tutele obbligatorie e facoltative per garantire l'acquisto di Franco e di redigere il contratto, conforme alle prescrizioni di legge, che soddisfi le volontà espresse dalle parti e dia soluzione a tutte le questioni prospettate. Il signor Giovanni dichiara al notaio di essere quasi completamente sordo.