

La giovane coppia cerca casa

A cura di ALESSANDRO TORRONI

Franco, commerciante è proprietario di un appartamento posto al piano terzo del fabbricato ubicato in Forlì, Corso della Repubblica 20, con annesso vano ad uso garage al piano interrato. Franco è sposato con Mirella e la coppia ha avuto un figlio Michele di 20 anni. Nell'anno 2000 Franco e Mirella hanno costituito un fondo patrimoniale destinando l'immobile posto in Forlì, Corso della Repubblica n. 20 a far fronte ai bisogni della famiglia.

Nell'anno 2016 Franco e Mirella hanno acquistato una villetta da cielo a terra ed hanno locato l'immobile posto in Forlì, Corso della Repubblica n. 20 a Maurizio e Laura, neo laureati, che convivono nell'appartamento.

Si presentano dal notaio Romolo Romani di Roma i signori Franco, Maurizio e Laura per chiedere informazioni su come poter procedere al trasferimento dell'immobile a Maurizio e Laura in maniera da soddisfare le diverse esigenze come segue:

- Maurizio e Laura, in quanto neo laureati, hanno delle collaborazioni professionali di buon livello ma non hanno un posto fisso e non riescono ad accedere ad un finanziamento bancario prima di cinque anni;
- Maurizio e Laura sono in grado di pagare una somma mensile di euro 1.000 che intendono imputare *in toto* al prezzo del trasferimento immobiliare;
- Maurizio e Laura intendono eseguire alcuni lavori di ristrutturazione dell'immobile senza che gravi alcuna responsabilità su Franco per eventuali danni arrecati a terzi;
- Franco fa presente che sull'immobile è acceso un mutuo ipotecario con la Cassa dei Risparmi di Forlì e della Romagna S.p.A. con un debito residuo di euro 30.000 che lo stesso provvederà ad estinguere con il saldo del prezzo della compravendita;
- Il prezzo pattuito per la vendita dell'immobile è di euro 160.000 di cui euro 100.000 verranno pagati con il netto ricavo di un mutuo ipotecario da stipularsi da Maurizio e Laura tra cinque anni;
- Laura, con il consenso di Maurizio e Franco, si dichiara disponibile, qualora non la banca non conceda il finanziamento bancario nel tempo stabilito, ad estinguere il debito di euro 100.000 con il trasferimento a Franco di un monolocale di sua proprietà posto al terzo piano dell'edificio in Forlì, via Battuti Verdi n. 30, attualmente locato;
- Franco chiede di essere tutelato al massimo contro il rischio dell'inadempimento degli acquirenti: a tal fine desidera a) ottenere la risoluzione del contratto nel caso di mancato pagamento anche di una sola rata dilazionata, b) poter trattenere tutte le somme già incassate prima dell'eventuale inadempimento; c) avere la possibilità di recuperare il possesso dell'immobile senza dovere effettuare la procedura di sfratto;
- Maurizio e Laura chiedono di essere tutelati per il caso di fallimento del venditore, essendo lo stesso soggetto fallibile e di poter realizzare l'operazione immobiliare in un'unica soluzione senza necessità della successiva collaborazione di Franco;
- Maurizio e Laura intendono sposarsi tra circa un anno ed adottare il regime della comunione dei beni e chiedono al notaio se la proprietà dell'immobile sia soggetta o meno al regime di comunione dei beni.

Assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, trattare degli istituti giuridici coinvolti, individuare le soluzioni che soddisfino le esigenze prospettate dalle parti e redigere l'atto richiesto.