

Parte Pratica

Repertorio n.

Raccolta n.

Transazione

Novazione

Costituzione di comunione di lotto edificabile e diritti edificatori

Condominio precostituito

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilasedici, il giorno tre del mese di marzo

- 3 marzo 2016 -

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,

sono presenti i signori:

- Giovanni (cognome e nome), nato a ... il ..., domiciliato per la carica presso la sede sociale, il quale agisce nel presente atto nella sua qualità di amministratore unico e legale rappresentante della società "IMMOBILIARE 2000 S.R.L." con sede in ..., via ... n. ..., in virtù dei poteri che gli derivano dalla legge, dallo statuto sociale ed espressamente autorizzato alla stipula del presente atto con decreto del giudice delegato alla procedura di concordato preventivo in data ... prot. gen. n. ... che in copia autentica si allega al presente atto sotto la lettera "A";

- Marco (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., che dichiara di essere celibe;

- Massimo (cognome e nome), nato a ... il ..., residente a ..., via ... n. ..., che dichiara di essere celibe.

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

premettono:

a) che con scrittura privata autenticata dal dott. Romolo Romani, notaio in Roma, in data ..., repertorio n. ..., registrata a Roma in data ... al n. ... trascritta a Forlì in data ... all'art. ... la società Immobiliare 2000 S.r.l. ha promesso di vendere ai signori Marco e Massimo, che hanno promesso di acquistare, due villette abbinata in corso di costruzione su un lotto di terreno ubicato in Forlì, via Einstein n. 5 di proprietà della società promittente venditrice distinto in catasto al foglio..., part. ... ente urbano di mq. ...; all'atto della conclusione del contratto preliminare di compravendita ciascun promissario acquirente ha versato a titolo di acconto prezzo alla società promittente venditrice la somma di euro 200.000,00 (duecentomila/00) oltre I.V.A., a mezzo due assegni circolari non trasferibili n. ... emesso dalla ..., in data ..., all'ordine ... e n. ... emesso dalla ..., in data ..., all'ordine ...;

b) che l'immobile è gravato da ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data ... all'art. ... per euro a favore di e da ipoteca volontaria iscritta a Forlì in data ... all'art. ... per euro a favore di e la società promittente venditrice non ha la possibilità di estinguere i relativi debiti e ottenere il consenso alla cancellazione delle ipoteche per cui opera il divieto di procedere alla vendita dell'immobile ipotecato di cui all'art. 8 del d. lgs. n. 122/2005;

c) che le parti hanno raggiunto un accordo transattivo che prevede:

i) una novazione di cui agli articoli 1230 e seguenti del codice civile con cui le parti sostituiscono l'obbligazione a carico della società Immobiliare 2000 S.r.l. di concludere il contratto definitivo di compravendita, in adempimento del citato contratto preliminare, con l'obbligazione di costruire tre villette abbinata su un lotto edificabile di mq. 900, ubicato in Forlì, via Liguria n. 3 di comproprietà dei signori Marco, Massimo e della società Immobiliare 2000 S.r.l., utilizzando una potenzialità edificatoria di superficie complessiva di mq. 450 (quattrocentocinquanta); attualmente il lotto di terreno è di proprietà dei signori Marco e Massimo, in quote uguali, ed ha una potenzialità edificatoria di superficie complessiva di mq. 300 (trecento) per cui l'accordo transattivo prevede anche

ii) la costituzione di una comunione, ai sensi dell'art. 1350, n. 3), c.c., tra i signori Marco e Massimo e la società Immobiliare 2000 S.r.l., in quote uguali avente ad oggetto: a) il lotto di terreno edificabile ubicato in Forlì, via Liguria 3 sul quale dovranno essere costruite le tre villette che sarà di comproprietà dei signori Marco e Massimo e della società Immobiliare 2000 S.r.l.; b) la volumetria edificatoria di 150 (centocinquanta) mq. di superficie complessiva di cui è titolare la società Immobiliare 2000 S.r.l. all'interno di un piano urbanistico attuativo, approvato dal Comune di Forlì, ubicato in Forlì, località Branzolino, per il quale è stata approvata la relativa convenzione urbanistica con il comune di Forlì con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data ..., repertorio n. ..., registrato a Roma in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ... che sarà trasferita sul lotto di terreno messo in comunione ed utilizzata dai signori Marco, Massimo e dalla società Immobiliare 2000 S.r.l., come consentito dall'art. 2643, n. 2-bis, c.c.;

iii) la conclusione tra i signori Marco, Massimo e la società Immobiliare 2000 S.r.l. di 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 di ciascuna parte 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, si conviene e si stipula quanto segue.

Novazione – I signori Marco, Massimo e la società Immobiliare 2000 S.r.l. convengono, ai sensi degli articoli 1230 e seguenti del codice civile, di sostituire l'obbligazione a carico della società Immobiliare 2000 S.r.l. di concludere il contratto definitivo di compravendita, in adempimento del contratto preliminare sottoscritto con scrittura privata autenticata dal dott. Romolo Romani, notaio in Roma, in data ..., repertorio n. ..., registrata a Roma in data ... al n. ... trascritta a Forlì in data ... all'art. ... con l'obbligazione assunta dalla società Immobiliare 2000 S.r.l. di costruire tre villette abbinata con tre garages pertinenziali su un lotto edificabile di mq. 900, ubicato in Forlì, via Liguria n. 3 distinto in catasto al foglio..., part. ... ente urbano di mq. ..., utilizzando una potenzialità edificatoria di superficie complessiva di mq. 450 (quattrocentocinquanta), in conformità al progetto edilizio ed al capitolato predisposti dall'arch. ..., come di seguito specificato.

Per effetto della novazione, le somme pagate a titolo di acconto prezzo all'atto del contratto preliminare di compravendita descritto alla lettera A) della premessa restano acquisite dalla società Immobiliare 2000 S.r.l. a titolo di corrispettivo del contratto d'appalto, sostituito con la novazione al contratto preliminare di compravendita divenuto inefficace, come confermano i signori Marco e Massimo.

Le parti autorizzano la cancellazione della trascrizione del contratto preliminare di compravendita ai sensi dell'art. 2668, comma 4, c.c.

I signori Marco e Massimo restituiscono alla società Immobiliare 2000 S.r.l. le polizze fideiussorie n. ...e n. ... consegnate, ai sensi dell'art. 2, d.lgs. n. 122/2005, a garanzia degli acconti corrisposti all'atto della stipula del contratto preliminare di compravendita descritto alla lettera A) della premessa, essendosi estinte per novazione le obbligazioni garantite dalle fideiussioni.

Costituzione di comunione – Al fine di realizzare le tre villette abbinata i signori Marco, Massimo e la società Immobiliare 2000 S.r.l. costituiscono, ai sensi dell'art. 1350, n. 3), c.c., una comunione pro indiviso ed in quote uguali sui seguenti diritti immobiliari:

1) sul lotto edificabile di mq. 900, ubicato in Forlì, via Liguria n. 3,

confinante con..., con ... e con ..., salvo altri;

distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio..., part. ..., are, ..., r.d. euro ..., r.a. euro ...,

attualmente di comproprietà dei signori Marco e Massimo in quote uguali, che diventa di comproprietà dei signori Marco, Massimo e della società Immobiliare 2000 S.r.l. in ragione di 1/3 (un terzo) ciascuno, al quale inerisce una potenzialità edificatoria di mq. 300 (trecento) di superficie complessiva;

2) sui diritti edificatori pari a mq. 150 (centocinquanta) di superficie complessiva di cui è titolare la società Immobiliare 2000 S.r.l. all'interno di un piano urbanistico attuativo, approvato dal Comune di Forlì, ubicato in Forlì, località Branzolino, per il quale è stata approvata la relativa convenzione urbanistica con il comune di Forlì con atto a rogito notaio Romolo Romani di Roma in data ..., repertorio n. ..., registrato a Roma in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ... prelevati dal terreno ubicato in Forlì, località Branzolino, via ...,

confinante con..., con ... e con ..., salvo altri;

distinto al Catasto Terreni del Comune di Forlì al foglio..., part. ..., ha ..., r.d. euro ..., r.a. euro ...

Per effetto della messa in comunione dei diritti edificatori, la relativa potenzialità edificatoria viene trasferita sul lotto edificabile di mq. 900, ubicato in Forlì, via Liguria n. 3, come consentito dall'art. 2643, n. 2-bis, c.c.

La società Immobiliare 2000 S.r.l. dichiara di avere sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo per scrittura privata autenticata dal dott. ... notaio in ... in data ..., repertorio n. ..., registrato a Forlì in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ... con cui si è obbligata a rinunciare definitivamente a parte della potenzialità edificatoria pari a mq. 150 (centocinquanta) di superficie complessiva relativamente al terreno ubicato in Forlì, località Branzolino al fine di trasferire tale potenzialità edificatoria sul lotto di terreno sopra descritto al punto 1).

Quanto sopra è messo in comunione 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 a ciascuna parte alienante spettante per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso.

Le parti si danno atto che non si applica al presente contratto la disciplina della tutela degli acquirenti di immobili da costruire, di cui al d.lgs n. 122/2005, per la mancanza del presupposto di cui all'art. 1, lett. d), poiché il permesso di costruire verrà richiesto dalla società Immobiliare 2000 S.r.l., con la volumetria maggiorata derivante dalla cessione di diritti edificatori, successivamente alla stipula del presente atto.

Adempimenti decreto legge n. 223/2006 - 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, le parti, 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 la costituzione della comunione sui diritti reali sopra descritti avviene alla pari senza il pagamento di alcun conguaglio in denaro;

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

Rinuncia ipoteca legale – Ciascuna parte alienante rinuncia ad ogni diritto di ipoteca legale.

Effetti – Il presente atto ha effetto dal giorno d'oggi per ogni conseguenza utile ed onerosa.

Garanzia – Ciascuna parte alienante garantisce che quanto messo in comunione è di sua piena titolarità 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.

Ciascuna parte alienante dichiara che l'area messa in comunione e quella da cui sono stati prelevati i diritti edificatori non sono state percorse dal fuoco e pertanto non sono soggette al vincolo di cui all'art. 10 della legge n. 353/2000.

Ciascuna parte alienante dichiara infine di essere in regola con il pagamento di spese, imposte e tasse relative all'immobile alienato 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 – I signori Marco e Massimo dichiarano che il lotto edificabile è loro pervenuto per a rogito dott. ... notaio in ... in data ..., repertorio n. ..., registrato a ... in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ...

La società Immobiliare 2000 S.r.l. dichiara che il terreno da cui è stata prelevata la volumetria edificatoria le è pervenuto per a rogito dott. ... notaio in ... in data ..., repertorio n. ..., registrato a ... in data ... al n. ..., trascritto a Forlì in data ... all'art. ...

Adempimenti D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Ai sensi dell'art. 30, secondo comma del D.P.R. n. 380/2001 citato, ciascuna parte alienante produce un certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti i terreni oggetto del presente atto, rilasciati dal Comune di Forlì in data ... prot. gen. n. ... ed in data ... prot. gen. n. ... che in originale si allegano al presente atto sotto le lettere **“B”** e **“C”**, e dichiara che dalla data del rilascio ad oggi non sono intervenute modificazioni negli strumenti urbanistici indicati nei predetti certificati di destinazione urbanistica.

Spese - **Spese** e imposte del presente atto sono a carico della società Immobiliare 2000 S.r.l.

Trattamento tributario - Le parti si danno atto che il presente atto sconta la normale imposta di registro al 9% sui diritti trasferiti a cui le parti attribuiscono lo stesso valore di euro ...; le imposte ipotecaria e catastale nella misura fissa di euro 50,00 (cinquanta virgola zero zero) ciascuna.

Ai sensi dell'art. 10, comma 3 del decreto legislativo n. 23/2011, l'imposta di bollo e la tassa ipotecaria sono assorbite dall'imposta di registro.

Precostituzione di condominio – I signori Marco e Massimo e la società Immobiliare 2000 S.r.l., comproprietari in quote uguali del lotto edificabile di mq. 900, ubicato in Forlì, via Liguria n. 3, sopra meglio descritto con confini e dati di identificazione catastale, convengono di erigere sul sopra citato lotto di terreno tre villette da cielo a terra, distribuite sui piani terra e primo, con corte esclusiva con annessi tre vani ad uso garage pertinenziali, e precisamente un complesso immobiliare realizzato in conformità al progetto le cui tavole, previa visione ed approvazione delle parti, si allegano al presente atto sotto la lettera **“D”** ed alla concessione edilizia che sarà rilasciata dal Comune di Forlì.

In relazione alla costruzione del complesso immobiliare le parti fin d'ora dichiarano e convengono:

1) che al signor Marco spetta la proprietà esclusiva e liberamente alienabile delle porzioni immobiliari evidenziate con colore rosso nel progetto allegato al presente atto sotto la lettera D), costituite da villetta da cielo a terra della superficie di mq. 150, distribuita sui piani terra e primo con corte esclusiva e vano ad uso garage interrato che costituisce pertinenza della villetta;

2) che al signor Massimo spetta la proprietà esclusiva e liberamente alienabile delle porzioni immobiliari evidenziate con colore blu nel progetto allegato al presente atto sotto la lettera D), costituite da villetta da cielo a terra della superficie di mq. 150, distribuita sui piani terra e primo con corte esclusiva e vano ad uso garage interrato che costituisce pertinenza della villetta;

3) che alla società Immobiliare 2000 S.r.l. spetta la proprietà esclusiva e liberamente alienabile delle porzioni immobiliari evidenziate con colore giallo nel progetto allegato al presente atto sotto la lettera D),

costituite da villetta da cielo a terra della superficie di mq. 150, distribuita sui piani terra e primo con corte esclusiva e vano ad uso garage interrato che costituisce pertinenza della villetta;

4) che saranno comuni, nelle stesse quote millesimali per ciascuna villetta, il vialetto pedonale di accesso alle villette, l'impianto di illuminazione esterna, l'area contatori e la rampa di accesso ai garages interrati ed in generale gli impianti e servizi di uso comune del complesso immobiliare, quali risultanti dall'art. 1117 del codice civile e dalla oggettiva destinazione; tali parti comuni sono evidenziate con colore verde progetto allegato al presente atto sotto la lettera D).

La società Immobiliare 2000 S.r.l. assume l'obbligo di costruire, con propria organizzazione di uomini e di mezzi e sotto la propria esclusiva responsabilità, le porzioni immobiliari come sopra individuate in conformità al più volte citato progetto ed al capitolato dei materiali che si allega al presente atto sotto la lettera "E". La società Immobiliare 2000 S.r.l. si obbliga a manlevare e tenere indenni gli altri comproprietari del lotto per qualsiasi responsabilità derivante dai lavori di edificazione del complesso immobiliare ed esibisce la polizza n. ... contratta con l'assicurazione ... a copertura della responsabilità civile per danni verificatisi nel cantiere.

Ciascuna parte, nel rispetto della normativa urbanistica e degli strumenti urbanistici vigenti, potrà apportare alle suddivisioni interne di ogni singola unità immobiliare di rispettiva proprietà particolare quelle eventuali modifiche o varianti che crederà del caso, purché non implicanti mutamenti nelle rispettive consistenze globali.

Le descritte porzioni immobiliari saranno di proprietà esclusiva dei signori Marco, Massimo e della società Immobiliare 2000 S.r.l., come sopra specificato, fin dal momento stesso dell'edificazione, in espressa deroga al disposto dell'art. 934 del codice civile e quindi senza necessità di successivi atti di divisione. Ad avvenuta costruzione si procederà, ove del caso, alla identificazione catastale delle unità immobiliari di rispettiva proprietà esclusiva come sopra individuate, senza che l'atto possa avere alcun effetto divisionale, neppure in via presuntiva, in forza delle odierne pattuizioni di cui sopra delle quali avrà natura meramente ricognitiva.

I signori Marco, Massimo e la società Immobiliare 2000 S.r.l. approvano, con effetto dalla ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile, il regolamento di condominio del complesso immobiliare che si allega al presente atto sotto la lettera "F". Le parti si danno atto che il regolamento di condominio contiene le seguenti servitù reciproche a favore e contro gli edifici da costruire: è fatto espresso divieto ai condomini di destinare le villette ad ufficio, di depositare oggetti, cicli e motocicli nelle aree comuni e di svolgere attività rumorose nell'orario dalle 22.00 alle 7.00. I condomini autorizzano la trascrizione delle servitù reciproche contenute nel regolamento di condominio contrattuale nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2643, n. 4, c.c., una volta venuti ad esistenza gli edifici.

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 Marco (nome e cognome)
" Massimo (nome e cognome)
" Giovanni (nome e cognome)
" Romolo Romani (impronta sigillo)