

Caso di diritto civile

L'area edificabile e le villette

A cura dei notai ALESSANDRO TORRONI ed EMANUELE RANUZZI DE BIANCHI

I signori Marco e Massimo hanno contratto con la società Immobiliare 2000 S.r.l. un preliminare di compravendita trascritto nei registri immobiliari avente ad oggetto due villette abbinate in corso di costruzione su un lotto di terreno ubicato in Forlì, via Einstein n. 5 di proprietà della società promittente venditrice, provvedendo contestualmente al pagamento, a titolo di acconto prezzo, della somma di euro 200.000 per ciascun promissario acquirente.

Alla scadenza del termine stabilito per la stipula del contratto definitivo di compravendita, l'immobile è gravato da due ipoteche volontarie iscritte prima della trascrizione del contratto preliminare e la società 2000 S.r.l. non è in grado di ottenere la cancellazione delle due ipoteche in quanto si trova in una situazione di difficoltà economica che ha portato alla omologazione di un concordato preventivo, con continuità aziendale.

I signori Marco e Massimo e la società Immobiliare 2000 S.r.l., debitamente autorizzata come per legge, hanno raggiunto un accordo transattivo che prevede la sostituzione dell'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 due villette abbinate su un lotto edificabile di mq. 900, di comproprietà dei promissari acquirenti, in quote uguali, posto in Forlì, via Liguria n. 3 che ha una potenzialità edificatoria 300 mq. di superficie complessiva, sufficiente per realizzare le due villette di Marco e Massimo. La società Immobiliare 2000 S.r.l. chiede, quale condizione per accettare la sostituzione dell'obbligazione precedente, di poter realizzare sullo stesso lotto, attualmente di comproprietà dei signori Marco e Massimo, anche una terza villetta, uguale alle altre due villette, che sarà di proprietà della stessa società, la quale, a sua volta, si impegna a conferire nel lotto, senza alcuna spesa per i signori Marco e Massimo, la volumetria edificatoria di 150 mq. di superficie complessiva di cui è titolare la stessa società Immobiliare 2000 S.r.l. all'interno di un piano urbanistico attuativo, approvato dal Comune di Forlì, per il quale è stata stipulata la convenzione edilizia con il Comune, ubicato in Forlì, località Branzolino.

I signori Marco e Massimo chiedono che le tre villette con i tre garages pertinenziali interrati siano, fin dalla loro edificazione, di proprietà esclusiva degli stessi Marco, Massimo e società Immobiliare 2000 S.r.l., in deroga al principio dell'accessione, e si crei una situazione di comproprietà esclusivamente per il vialetto pedonale di accesso alle villette, l'impianto di illuminazione esterna, l'area contatori e la rampa di accesso ai garages interrati, senza la necessità di dover stipulare successivamente altri atti immobiliari traslativi o divisori.

Desiderano, inoltre, che sia previsto fin dalla edificazione, e sia opponibile agli aventi causa dei proprietari delle villette, il divieto di destinare le villette ad ufficio, il divieto di depositare oggetti, cicli e motocicli nelle aree comuni ed il divieto di svolgere attività rumorose nell'orario dalle 22.00 alle 7.00.

Si presentano dal notaio Romolo Romani di Roma i signori Giovanni, in qualità di amministratore unico della società Immobiliare 2000 S.r.l., Marco e Massimo per stipulare il contratto che disciplini il nuovo accordo raggiunto dalle parti. Assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, dopo avere illustrato brevemente gli istituti giuridici coinvolti, motivare la soluzione adottata e redigere l'atto richiesto dalle parti.