

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

Diritto Civile – II corso 2013/2014

TEMA N° 6

(5.5.2014)

La parrocchia di San Nicola di Montalbano Elicona è proprietaria di un piccolo fabbricato a due elevazioni fuori terra sito nella Contrada Mezzana del medesimo comune, realizzato nel 1930, cui è annesso un vasto appezzamento di terreno – della superficie di circa 25.000 metri quadrati – posto nelle adiacenze di un polo commerciale di notevole attrattiva, entrambi acquistati nel giugno 2013 con atto in Notar Joseph Moreno.

La società Grandi Investimenti Commerciali s.r.l. in amministrazione straordinaria intenderebbe acquistare il detto fabbricato e l'annesso appezzamento di terreno per potervi realizzare una nuova ala del centro commerciale denominato “Le Provole” in attuazione del progetto di risanamento che il Commissario liquidatore ha depositato presso il Ministero dello Sviluppo Economico e da quest'ultimo approvato.

Don Abbondio, parroco della detta parrocchia, ha espresso la volontà di acconsentire alle richieste della società ma non ritiene di doversi spogliare del tutto della proprietà dei sopraccitati beni e, pertanto, sarebbe disposto a trasferire alla società la proprietà del solo fabbricato mentre intenderebbe concederle il diritto di superficie sul terreno per 50 anni.

A tal fine le parti si recano dal Notaio Pasqualino De Pasqualinis rappresentandogli quanto segue:

- Il corrispettivo della prospettata operazione sarà pari alla somma di euro 300.000 per il trasferimento della proprietà del fabbricato ed alla somma di euro 240.000 per la costituzione del diritto di superficie sul terreno;
- La parrocchia è attualmente debitrice dell'associazione “Insieme per la rinascita di Montalbano Elicona” della complessiva somma di euro 260.000 in dipendenza dei servizi che l'associazione stessa ha prestato nei confronti della parrocchia negli ultimi 6 anni; in relazione a tale circostanza, dal momento che l'associazione teme che alienando i detti beni possano venire meno le possibilità della parrocchia di onorare il proprio debito e non avendo quest'ultima altri beni di proprietà in ordine ai quali sia possibile prestare garanzia ipotecaria, Don Abbondio intenderebbe concedere ipoteca sul fabbricato al fine di garantire la restituzione delle somme dovute all'associazione;
- La società “Grandi Investimenti Commerciali s.r.l.” ha comunicato al parroco che, avendo interesse alla conclusione dell'affare nel più breve tempo possibile, sarebbe disponibile ad accollarsi il detto debito nei confronti dell'associazione – quale parte del corrispettivo dello stipulando contratto – ed a concedere ipoteca sul fabbricato una volta divenutane proprietaria;
- L'associazione “Insieme per la rinascita di Montalbano Elicona”, a mezzo del legale rappresentante Felice, si è mostrata favorevole all'accollo da parte della società e, inoltre, ha anche comunicato che potrebbe procedere a liberare la parrocchia dal debito.

Il candidato rediga l'atto o gli atti più idonei al raggiungimento degli obiettivi prospettati dalle parti tenendo presente:

- Che il Commissario Straordinario della società “Grandi Investimenti Commerciali s.r.l.”, soggetta alla procedura dell'Amministrazione Straordinaria delle Grandi Imprese in stato di insolvenza ai sensi del D.Lgs. 270/1999, ha già ottenuto le autorizzazioni prescritte dalla citata normativa per il compimento di tutti gli atti che dovranno essere compiuti;
- Che il signor Felice assume di essere il legale rappresentante dell'associazione “Insieme per la rinascita di Montalbano Elicona” senza che, tuttavia, sia in grado di dimostrarne la veridicità in considerazione della circostanza che l'atto costitutivo della detta associazione è andato smarrito e nessun componente della stessa è in grado di produrne una copia;
- Che Don Abbondio ha da qualche settimana fatto redigere e presentare in Catasto un modello Docfa mediante il quale il tecnico ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale del fabbricato che non risultava del tutto conforme alla reale situazione di fatto del medesimo poiché non riportante l'esistenza di un piccolo vano deposito a piano terra realizzato negli anni '50.

Il candidato tratti in parte teorica, motivando altresì le scelte compiute:

- dell'intervento in atto di enti ecclesiastici e del sistema di autorizzazioni previsto dal Codice di Diritto Canonico per il compimento di atti da parte di questi ultimi;
- della problematica dell'intervento in atto di rappresentanti di associazioni non riconosciute;
- della procedura dell'Amministrazione Straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza;
- dell'accollo;
- di tutti gli altri problemi sottesi alla soluzione della traccia.