

Scuola di Notariato dello Stretto

“SALVATORE PUGLIATTI”

Corso di Diritto Civile 2015/2016

Docente: Prof. Raffaele TOMMASINI

TEMA N° 4

La società Furbona srl è proprietaria di un fabbricato a più elevazioni fuori terra realizzato dalla società Grandi investimenti rischiosi s.p.a. nel 2000.

A causa del perdurare della crisi del settore immobiliare la società ha raggiunto un accordo con Lorenzo affinché lo stesso possa ottenere sin da subito il godimento di un appartamento posto al piano primo a fronte della corresponsione di un canone trimestrale pari ad euro 600,00.

Lorenzo vorrebbe però garantirsi la facoltà di acquistare la proprietà dell'appartamento al compimento della maggiore età della figlia Norma, oggi undicenne, corrispondendo un prezzo complessivo di euro 350.000,00 che tenga conto anche dei canoni trimestrali corrisposti fino alla data di stipula del contratto definitivo di vendita.

In particolare Lorenzo intenderebbe far acquistare l'abitazione a Norma corrispondendo egli stesso sia i canoni legati al godimento dell'immobile che il saldo del prezzo di vendita ma, nel contempo, vorrebbe essere messo in condizione di poter eventualmente stabilire un acquirente differente.

La società Furbona srl si è dichiarata disponibile ad acconsentire alle richieste di Lorenzo ma ha precisato che in dipendenza degli alti costi di gestione della società quest'ultima verrà di lì a poco messa in liquidazione e, effettuati tutti gli adempimenti di legge, si procederà all'assegnazione dei beni sociali ai soci Gianni e Pinotto.

Lorenzo vorrebbe essere garantito in ordine alla possibilità di poter concludere l'operazione prospettata anche nell'ipotesi in cui la società venga sciolta con assegnazione dei beni ai soci e, se del caso, si è dichiarato disponibile a rendere tutte le dichiarazioni all'uopo necessarie o anche solo opportune.

La società Furbona srl precisa che l'intero fabbricato è gravato da ipoteca a garanzia di un mutuo che la società medesima aveva contratto nel 2005 e che tale ipoteca non è stata frazionata in quote.

Le parti si recano dal Notaio Felice Spensierato di Roma per la stipula del contratto in oggetto precisando altresì:

- che la società nel 2012 ha ricevuto da Orazio una proposta irrevocabile di acquisto dell'appartamento in oggetto per il prezzo di euro 330.000,00 – ancora oggi in vigore - che, tuttavia, non è stata ancora accettata;
- che Lorenzo, non fidandosi di Moreno, amministratore della Furbona srl, ha convinto Orazio a revocare la detta proposta per il corrispettivo di euro 1.500,00 ritenendo che ciò possa essere sufficiente per evitare che prima della stipula del contratto l'appartamento possa essere trasferito allo stesso;
- che Gianni e Pinotto, da parte loro, in una assemblea della società Furbona srl portata dal verbale riportato nell'apposito libro delle adunanze dell'assemblea hanno autorizzato la stipula dell'atto tra la Furbona srl e Lorenzo e si sono dichiarati disponibili a rendere altre dichiarazioni ove fosse ritenuto necessario;
- che l'ipoteca gravante sul fabbricato, se possibile, verrà cancellata al momento della stipula dell'atto definitivo di vendita; in alternativa, qualora non fosse possibile, Gianni e Pinotto hanno dichiarato di potere con mezzi propri estinguere il debito sottostante – ormai residuo a soli 50.000,00 euro – nel momento in cui il Notaio Felice Spensierato riterrà che ciò sia necessario.

Il candidato, assunte le vesti del Notaio Felice Spensierato, riceve l'atto più idoneo al soddisfacimento degli interessi delle parti adeguando le loro volontà alle norme di legge; in parte teorica tratti dei cc.dd. “contratti preparatori” e della loro opponibilità, del contratto di “rent to buy” e di tutti gli altri istituti collegati alla traccia.