

TRACCIA INTER VIVOS

I giovani neolaureati cercano casa

A cura dei notai **ALESSANDRO TORRONI** ed **EMANUELE RANUZZI DE BIANCHI**

Paolo e Francesca sono due giovani neolaureati alla prima esperienza lavorativa e desiderano acquistare un appartamento per potere andarvi a convivere. Gli stessi hanno individuato un appartamento, di nuova costruzione, idoneo a soddisfare la loro esigenza abitativa, posto al piano primo del fabbricato sito in Forlì, via Cerchia n. 13, di proprietà della società Il Mattone S.r.l. della quale è amministratore unico il signor Giovanni.

Per la vendita dell'appartamento la società Il Mattone S.r.l. richiede il prezzo di euro 150.000,00.

Paolo e Francesca si sono rivolti a diversi istituti bancari chiedendo un mutuo fondiario di euro 120.000,00 ma la risposta è sempre stata negativa a causa della precarietà della loro situazione lavorativa, essendo stata prospettata loro la possibilità di ottenere il finanziamento richiesto dopo 3 anni di stabile attività lavorativa.

La società Il Mattone S.r.l. ed i signori Paolo e Francesca hanno raggiunto un accordo per la vendita dell'appartamento che prevede un anticipo di euro 12.000,00 pagato direttamente dal padre di Francesca signor Antonio, il quale è disposto a pagare anche le spese accessorie dell'atto e la parcella notarile, senza richiedere la restituzione delle somme; il pagamento per tre anni da parte di Paolo e Francesca alla società il Mattone S.r.l. della somma di euro 500,00 al mese; il pagamento a saldo, dopo tre anni, della somma di euro 120.000,00 col ricavo del mutuo fondiario che sarà contratto da Paolo e Francesca.

L'accordo raggiunto dalle parti si basa sulle seguenti condizioni ritenute dalle parti irrinunciabili:

- a) la società Il Mattone S.r.l. richiede che l'impegno al trasferimento dell'immobile, alle condizioni sopra indicate, sia definitivo per entrambe le parti;
- b) Paolo e Francesca intendono concludere l'acquisto con un unico atto notarile;
- c) Paolo e Francesca chiedono l'autorizzazione ad effettuare una modifica nell'unità immobiliare, consistente nella realizzazione di un pergolato nel terrazzo, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni; la società Il Mattone S.r.l. chiede che sia ad esclusivo carico di Paolo e Francesca qualunque onere e responsabilità civile connessa ai lavori da effettuare;
- d) la società Il Mattone S.r.l. pone quale condizione per procedere all'operazione di non dover sopportare più, dal momento della consegna, alcun carico fiscale gravante l'immobile;
- e) Paolo e Francesca chiedono la possibilità, per la denegata ipotesi in cui non riescano ad ottenere il sospirato finanziamento, di far subentrare altro soggetto al loro posto, senza che sia necessario alcun consenso della società Il Mattone S.r.l.;
- f) la società il Mattone S.r.l. chiede, nel caso di inadempimento contrattuale di Paolo e Francesca, di poter trattenere tutte le somme incassate fino a quel momento, senza dover provare il danno subito;

g) Paolo e Francesca fanno presente che tra circa un anno si sposteranno ed adotteranno il regime di comunione legale dei beni; chiedono se questa modifica nei loro rapporti patrimoniali incida sul loro acquisto.

Assunte le vesti del notaio Romolo Romani di Roma, trattare degli istituti giuridici coinvolti dalla traccia, indicare la soluzione che soddisfi le richieste delle parti fornendo precisa risposta a tutti i quesiti riportati, e redigere l'atto richiesto dalle parti.