

Scuola di Notariato "Federico Guasti" - Milano  
TRACCIA SUPERCORSO- 1 Febbraio 2012  
(Notaio Dr. Antonio TESTA)

Tizio, coniugato con Mevia, in regime patrimoniale della comunione legale dei beni, è titolare, quale socio unico, della società unipersonale "LEGNAMI & LEGNAMI S.r.l.", proprietaria di un grosso opificio industriale in territorio del Comune di Sondrio, con annessa grossa porzione di area, annotata al catasto Fabbricati del Comune di Sondrio, al foglio 9, particella 144 per ha 00.35.00, attualmente adibita ad operazioni di carico e scarico.

L'area da ultimo considerata ricade, sulla scorta delle previsioni contenute nel Piano delle Regole del PGT appena adottato dal Comune, in comparto dove la stessa ha assunto la destinazione a standard. In tale comparto ricade, altresì, altra area (annotata al Catasto Terreni del suddetto Comune al Foglio 10, particella 72, per ha 00.28.00) destinata ad intervento edilizio industriale, ma dotata di indice di edificabilità inferiore al minimo considerato, di cui Tizio è proprietario per acquisto personale fattone in costanza di matrimonio.

Tizio ha necessità di intraprendere la realizzazione di un grosso deposito industriale, per consentire il necessario ampliamento della propria attività d'impresa e vorrebbe, pertanto, sfruttare edificatoriamente l'area identificata dalla particella 72, di cui dispone.

Al fine di finanziare il programma di realizzazione edilizia che Tizio si è rappresentata, egli si rivolge a diversi Istituti di Credito che gli hanno tuttavia negato il credito, sostenendo di non avere sostanzialmente fiducia nel progetto di sviluppo industriale che Tizio si è proposto.

Sentito il consiglio di un amico avvocato, Tizio contatta la società "LEGNAMI BETA S.r.l.", ditta concorrente, la quale si dice disposta ad acquistare una porzione del capannone industriale ove attualmente si svolge l'attività della "LEGNAMI & LEGNAMI S.r.l.", di proprietà di quest'ultima, consentendo, nel contempo, la concessione in locazione, con facoltà di riscatto al conduttore, alla fine della locazione, e con eventuale imputazione dei canoni di locazione a prezzo definitivo di cessione. In alternativa, Tizio, potrebbe anche rivolgersi alla società di leasing "LEASING ALFA S.p.A.", con sede in Roma, tentando il perfezionamento di una operazione di vendita e contestuale locazione finanziaria con diritto di riscatto della porzione di capannone di cui si è detto, sebbene i costi per tale operazione siano decisamente più elevati.

Nel contempo, assunte informazioni presso l'Amministrazione Comunale, Tizio, viene a sapere che l'area di cui è proprietaria la sua società, ed identificata dalla particella 144, potrebbe rientrare in un sistema perequativo disposto in dipendenza del PGT, con la conseguenza di poter acquisire, in seguito alla cessione gratuita di tale area al Comune, la volumetria che dalla stessa deriva, in modo da destinarla all'accorpamento ad altra area fornita unicamente di un indice di edificabilità inferiore al minimo.

Il candidato, assunte le vesti del Notaio Emanuele de Sigillis, di cui Tizio si è sempre avvalso, stipula l'atto che consenta a Tizio:

- l'ottenimento dei fondi necessari all'intervento edilizio e l'acquisizione del diritto edificatorio dipendente dallo strumento perequativo in relazione all'area individuata dalla particella 72 del foglio 10. Il tutto sul presupposto che sia stata stipulata idonea convenzione con il Comune relativa, tra l'altro, al perfezionamento iniziale della perequazione, di cui dovrà essere data idonea premessa nell'atto e che Mevia, coniuge di Tizio, è attualmente assistita da idoneo amministratore di sostegno, essendo reduce da un pesante intervento chirurgico per il quale è stata sottoposta ad un periodo di coma farmacologico.

In parte teorica si tratti degli istituti interessati dalla soluzione adottata, con particolare riferimento: alla negoziabilità dei diritti edificatori introdotta dal recente "Decreto Sviluppo" (D.L. 13 maggio 2011 n. 70, convertito con l. 12 luglio 2011 n. 106), al divieto del Patto commissorio, all'ammissibilità del sale and leaseback, con un ultimo breve cenno sulle capacità di agire del soggetto assistito da amministratore di sostegno.