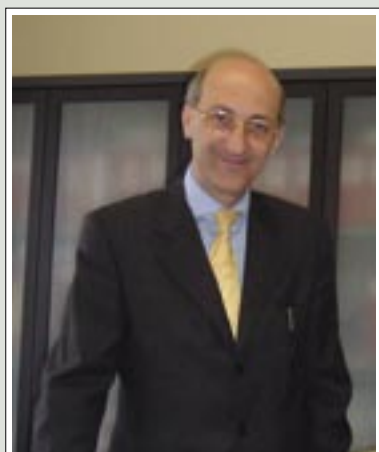


*Importanti novità col decreto legislativo n.122 del giugno di quest'anno*

## Più tutelati quanti acquistano immobili



*Alberto Beltrami*



*Pier Federico Carrozzo*

**I**l Decreto Legislativo n. 122 del 20.06.2005, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 155 del 06.07.2005 ed entrato in vigore a decorrere dalla data del 21.07.2005, ha introdotto importanti novità finalizzate a tutelare i diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.

In particolare, il legislatore ha voluto emanare una norma volta a tutelare i diritti patrimoniali delle vittime dei fallimenti immobiliari nonché degli acquirenti di immobili da costruttori cosiddetti "a rischio".

### **di Alberto Beltrami e Pier Federico Carrozzo**

Di seguito si cercherà di fornire una panoramica, seppur non esaustiva, delle principali novità introdotte dalla legge in questione.

#### **Obbligo di rilascio di fideiussione**

Il provvedimento legislativo sopra richiamato prevede che la stipula di contratti di compravendita aventi per oggetto edifici ed immobili da costruire deve essere accompagnata dal rilascio, a carico dell'impresa

edile costruttrice e/o venditrice, di una fideiussione (bancaria o assicurativa) che garantisca i pagamenti ed esborsi effettuati dal promissario acquirente anteriormente alla stipula del rogito notarile attraverso il quale si formalizza il trasferimento giuridico della proprietà dell'immobile. Dalla lettura del decreto si evince che l'obbligo di rilascio della fideiussione riguarda tutti gli immobili per i quali sia stato richiesto, dopo il 21.07.2005 (data di entrata in vigore della nuova disciplina), il permesso di costruire e che siano

ancora interamente da edificare o che, pur essendo già stata avviata l'edificazione, la stessa non sia ancora ultimata, ovvero gli edifici che si trovino in uno stato tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

In pratica, si è in presenza di un fabbricato da costruire per il quale vige l'obbligo di fideiussione dal momento della richiesta della concessione edilizia sino al momento della richiesta del certificato di abitabilità/agibilità oppure quando il fabbricato sia individuato in contratto con caratteristiche (consistenza, impianti, finiture) non ancora esistenti al momento della conclusione del contratto.

Si ritiene che, al verificarsi dei suddetti presupposti, ricadano nell'ambito applicativo della nuova disciplina tutte le tipologie di edifici: *immobili a destinazione abitativa e residenziale, fabbricati a destinazione artigianale-industriale-commerciale, edifici adibiti ad ufficio, altri fabbricati ad uso speciale.*

Si richiama l'attenzione sul fatto che secondo i primi chiarimenti operativi forniti dal Consiglio Nazionale del Notariato la tutela fideiussoria potrebbe riguardare anche gli immobili da ristrutturare (anche se tale estensione non risulta espressamente dal testo di legge).

Più precisamente, è il caso del contratto avente per oggetto la porzione di un edificio già esistente ma da ristrutturare radicalmente in modo da poter ricavare l'unità immobiliare oggetto di vendita. Secondo il Notariato deve trattarsi di interventi di ristrutturazione complessi, che incidono sugli elementi tipologici e strutturali del fabbricato comportanti modifiche di volume, sagoma e/o superfici e tali da determinare una profonda trasformazione dell'edificio preesistente.

Per esclusione, si ritiene che non ricadano nell'ambito applicativo

della nuova disciplina (con la conseguenza che non sussiste l'obbligo di rilascio della garanzia fideiussoria):

- gli edifici per i quali il permesso di costruire sia stato richiesto prima del 21.07.2005 (cioè prima dell'entrata in vigore della nuova legge) anche se alla suddetta data risultavano ancora in corso di costruzione;
- gli edifici che saranno oggetto di costruzione in futuro ma la cui edificazione avverrà in base ad abilitazioni comunali richieste prima del 21.07.2005;
- gli edifici, sia pure non ultimati, che devono essere trasferiti nello stato in cui si trovano al momento della stipula (ad esempio, nel caso in cui le parti abbiano stabilito di trasferire un immobile costruito fino alla prima soletta con prezzo ragguagliato alla sua attuale consistenza e l'impresa venditrice non abbia assunto alcun obbligo sul completamento o continuazione delle opere).

Dalla lettura ed interpretazione del provvedimento si desume che la nuova legge si applica soltanto ai contratti che contemplino come *acquirente una persona fisica* (indipendentemente dal fatto che la stessa agisca o meno nell'esercizio di un'impresa).

Qui di seguito si elencano i casi di applicabilità e di esonero della disciplina a seconda della veste dell'*acquirente*:

<i>Acquirente</i>	<i>Obbligo di fideiussione</i>
Società	NO
Associazione o altro Ente	NO
Imprenditore individuale	SI
Lavoratore autonomo individuale	SI
Privato non imprenditore	SI

Qui di seguito si elencano i casi di applicabilità e di esonero della

disciplina a seconda della veste dell'*acquirente*:

<i>Venditore</i>	<i>Obbligo di fideiussione</i>
Società	SI
Associazione o altro Ente non commerciale	NO (caso incerto)
Imprenditore individuale	SI
Lavoratore autonomo individuale	NO
Privato non imprenditore	NO
Cooperativa edilizia	SI

Sempre dalla lettura ed interpretazione del provvedimento si desume che la nuova legge si applica soltanto ai contratti che contemplino come venditore un imprenditore (indipendentemente dal fatto che lo stesso agisca come impresa individuale o società).

Qui di seguito elenchiamo i casi di applicabilità e di esonero della disciplina a seconda della veste del *costruttore/venditore*:

Si sottolinea che è irrilevante se l'immobile sia edificato direttamente dal costruttore/venditore o costruito dietro appalto conferito a terze imprese.

La nuova disciplina, qualora ricorrano i presupposti sopra specificati, si applica a qualsiasi tipo di contratto, di natura tanto preliminare quanto definitiva, che preveda l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o a un proprio parente di primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire. Ciò alla ulteriore condizione che il soggetto acquirente proceda o debba procedere al pagamento di somme a titolo di caparra e/o acconti prima del trasferimento della proprietà dell'immobile o prima che lo stesso immobile sia stato ultimato nella costruzione (con l'ovvia conseguenza che la garanzia fideiussoria

non dovrà essere rilasciata qualora l'acquirente prima del trasferimento della proprietà o prima dell'ultimazione della costruzione non eroghi alcuna somma a favore del costruttore/venditore).

Di seguito elenchiamo le fattispecie contrattuali più ricorrenti nella prassi per le quali si dovrà prevedere la garanzia fideiussoria:

- contratti preliminari di compravendita;
- contratti di leasing *in costruendo*;
- contratti (sia preliminari sia definitivi) di permuta *do ut des* (ovvero che contemplano la vendita dell'area edificabile contro l'acquisto dell'immobile da costruire);
- contratti (sia preliminari sia definitivi) di permuta *do ut facias* (ovvero che contemplano la vendita dell'area edificabile contro l'obbligo di eseguire la costruzione dell'immobile su un terreno di residua proprietà del venditore della stessa area);

- contratti a effetti reali differiti che non comportino l'immediato trasferimento della proprietà dell'immobile (ad es., contratti di vendita con pagamento rateale e riserva di proprietà ovvero contratti sottoposti a condizione sospensiva);
- assegnazioni da parte delle Cooperative edilizie.

Si sottolinea ulteriormente che la garanzia fideiussoria non è richiesta qualora le fattispecie contrattuali sopra riepilogate abbiano

per oggetto immobili già ultimati o per i quali sussista già la possibilità di rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

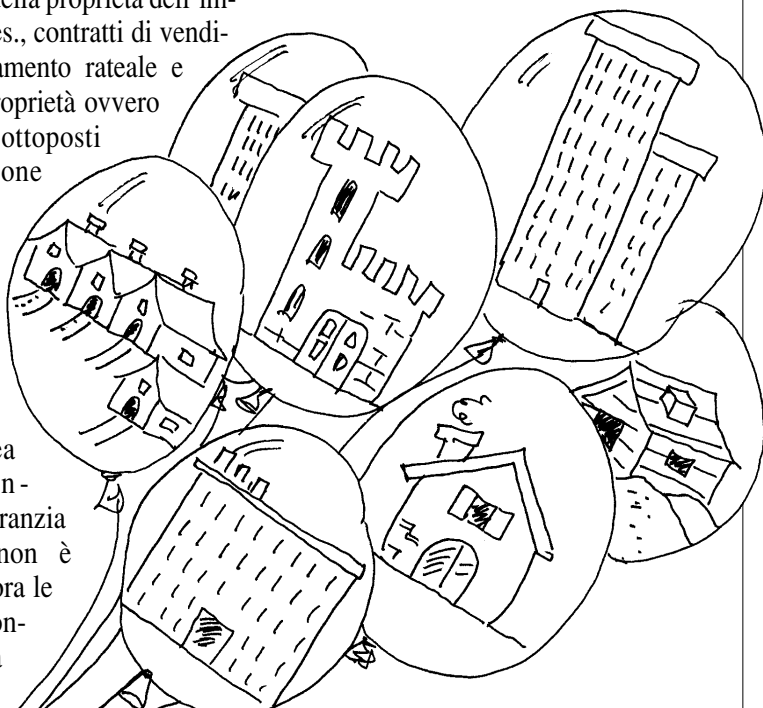
Ne deriva che il contratto preliminare avente per oggetto la vendita di un immobile già ultimato non richiede il rilascio della fideiussione anche se l'acquirente paga somme a titolo di caparra e/o acconto sul prezzo.

La fideiussione deve essere rilasciata da una Banca o da una Compagnia di assicurazioni e deve garantire a favore dell'acquirente la restituzione delle somme effettivamente pagate e dei relativi interessi legali fino al momento in cui si verifica la c.d. *situazione di crisi* del costruttore/venditore.

La fideiussione deve essere rilasciata con durata fissata fino al momento del trasferimento della proprietà dell'immobile poiché è solo fino a tale data che l'acquirente deve essere tutelato.

Se è previsto l'accollo del mutuo (o

di una quota frazionata del mutuo) stipulato dal costruttore:



- la garanzia non riguarda le somme che l'acquirente si è impegnato a pagare con accollo del mutuo da perfezionare nel momento in cui si verifichi il trasferimento della proprietà;

- la garanzia deve, invece, coprire anche le somme che l'acquirente si impegna a pagare mediante accollo del mutuo qualora il perfezionamento di tale accollo sia precedente al trasferimento della proprietà.

*La situazione di crisi* (al cui manifestarsi è subordinata la possibilità dell'acquirente di escutere la fideiussione) ricorre quando:

- l'immobile oggetto del contratto è colpito da pignoramento;
- viene pubblicata la sentenza dichiarativa di fallimento del costruttore/venditore (o di liquidazione coatta amministrativa della Cooperativa edilizia);
- viene presentata domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo da parte del costruttore/venditore;



- viene pubblicata la sentenza dichiarativa dello stato di insolvenza del costruttore/venditore o di amministrazione straordinaria.

La Banca o Compagnia assicurativa che ha rilasciato la fideiussione dovrà pagare entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della richiesta dell'acquirente (corredata della documentazione comprovante l'ammontare delle somme che il costruttore/venditore ha riscosso).

### ***Il contenuto e le caratteristiche del contratto preliminare***

Il decreto prevede che il contratto preliminare o il rogito che hanno per oggetto gli immobili, per i quali si rende applicabile la nuova disciplina, devono obbligatoriamente contenere:

- gli estremi identificativi delle parti (cognome e nome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale) e del legale rap-

- presentante dell'eventuale società costruttrice/venditrice;
- la descrizione e gli estremi identificativi dell'immobile (natura, comune di ubicazione, estremi catastali o indicazione di almeno tre confini, pertinenze di uso esclusivo);
- gli estremi di eventuali convenzioni urbanistiche ed elencazione dei vincoli urbanistici, artistici ed ambientali che gravano sull'immobile;
- le caratteristiche tecniche dell'immobile (struttura portante, fondazioni, tamponature, solai, copertura, infissi ed impianti);
- i tempi massimi di esecuzione della costruzione (anche per S.A.L. o fasi di lavorazione);
- l'indicazione del prezzo complessivo, i termini e le modalità di pagamento e le eventuali caparre (con l'avvertenza che il pagamento deve essere previsto con bonifico bancario o versamenti

- diretti su conti intestati al costruttore/venditore e dallo stesso indicati o con altre forme idonee a garantire la prova dell'avvenuto pagamento);
  - gli estremi della fideiussione;
  - l'esistenza di eventuali ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli con la specifica del loro ammontare, del soggetto a cui favore risultano, del titolo dal quale derivano e degli obblighi del costruttore/venditore ad esse connessi;
  - gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato e di ogni altra denuncia abilitativa alla costruzione;
  - l'identificazione delle eventuali imprese appaltatrici.
- E', inoltre, previsto che è obbligatorio allegare:
- il capitolato che contiene le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;

**albergo** 123 camere di cui 5 suites con bagnoturco e idromassaggio, 3 executive con pc e accesso internet, aria condizionata, TV satellitare, frigobar

**ristorante** 6 ampi saloni per matrimoni, speciali occasioni o colazioni di lavoro: Le Kenzie 180 posti, Althea 280, Spirea 150, Bellis 100, Peonia 40 e Mythos 200 posti con palco e pista da ballo

**centro congressi** 19 sale da 10 a 500 persone attrezzabili per ogni esigenza, 2000 mq di aree espositive su piano unico



**Roncadelle**  
di Castel Mella



**per informazioni: tel 030 258 44 44 - e-mail:info@presidenthotel.it**

- gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto iniziale.

Peraltro, nella realtà potrà accadere che il costruttore raggiunga l'accordo con il potenziale acquirente prima di poter disporre della fideiussione e che, al contempo, la Banca o la Compagnia di assicurazioni richiedano copia dell'accordo scritto per poter rilasciare la fideiussione medesima.

Poiché un contratto preliminare senza contestuale rilascio della fideiussione è nullo, è consigliabile subordinarne l'efficacia e validità alla condizione sospensiva del rilascio della fideiussione entro un certo numero di giorni dalla firma del contratto (eventualmente rinviando a tale rilascio l'effettivo pagamento della caparra già concordata).

### **La polizza assicurativa**

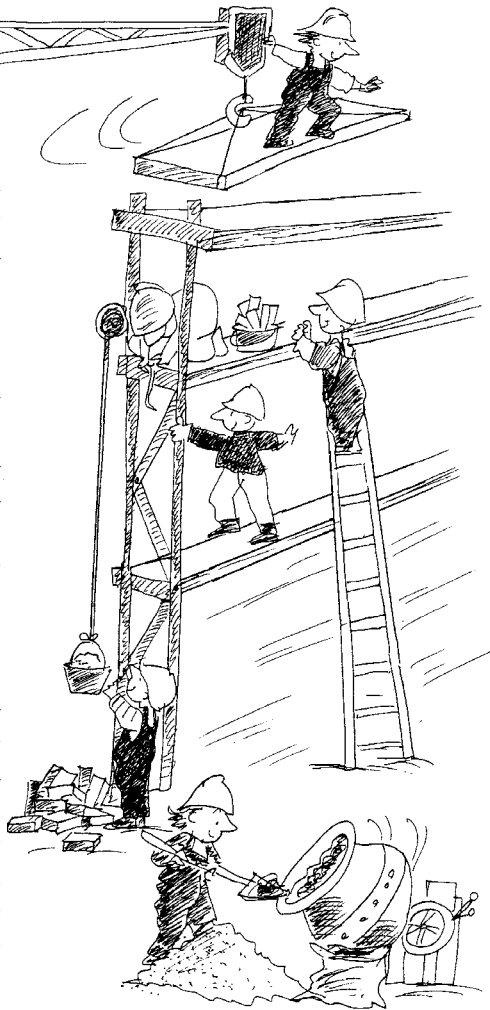
Il costruttore è obbligato a contrarre e consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà dell'immobile da costruire (nel significato sopra illustrato), una polizza assicurativa decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori.

Tale polizza è a copertura dei danni diretti all'immobile e a terzi derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi (anche per vizio del suolo) manifestatisi dopo la stipula del contratto definitivo di compravendita.

Nulla viene detto circa i massimali ed i valori della polizza.

### **Frazionamento del mutuo ipotecario**

E' previsto che in caso di complesso immobiliare per il quale può ottenersi l'accatastamento delle singole



unità, anche se in corso di costruzione, la banca che ha erogato il mutuo ipotecario deve procedere alla suddivisione del finanziamento in quote e al corrispondente frazionamento dell'ipoteca dietro richiesta dell'impresa costruttrice o del promissario acquirente.

La banca deve provvedere entro 90 giorni dal ricevimento della richiesta di frazionamento (ed in caso di sua inerzia, il richiedente può presentare ricorso al Tribunale nella cui circoscrizione è situato l'immobile).

### **Obbligo di cancellazione dell'ipoteca**

La legge prevede per il Notaio il divieto di stipulare l'atto di compravendita dell'unità immobiliare se anteriormente o contestualmente alla stipula non si è proceduto:

- alla suddivisione in quote del finanziamento gravante sull'inte-

ro complesso immobiliare di cui è parte l'unità compravenduta e al correlativo frazionamento dell'ipoteca a garanzia;

- alla cancellazione dell'ipoteca;
- alla cancellazione del pignoramento gravante sull'immobile.

Tale divieto di stipula, secondo il Notariato, riguarda soltanto gli immobili da costruire che sono tutelati dalla nuova disciplina.

### **Diritto di prelazione**

Nel caso di vendita all'incanto dell'immobile da costruire (sia nel contesto di procedure fallimentari che di procedure esecutive individuali) in conseguenza della crisi del costruttore, al promissario acquirente è riconosciuto il diritto di prelazione da esercitare al prezzo raggiunto nell'incanto stesso.

Il diritto di prelazione spetta se:

- l'immobile è stato materialmente consegnato all'acquirente;
- l'acquirente (o un proprio parente di primo grado) abbia adibito l'immobile a propria abitazione.

### **Revoca fallimentare**

La legge, a tutela dell'acquirente, prevede che non sono soggetti a revocatoria fallimentare gli atti di trasferimento di un immobile da costruire.

L'esclusione opera a condizione che:

- l'immobile abbia natura di edificio abitativo;
- l'acquirente si impegni a stabilire, entro 12 mesi dall'acquisto o dalla ultimazione dei lavori, la residenza propria (o di parenti ed affini entro il terzo grado);
- la compravendita avvenga al giusto prezzo da valutarsi alla data di stipula del preliminare.

La dichiarazione e l'impegno dovranno risultare espressamente nell'atto notarile di compravendita.

Alberto Beltrami e Pier Federico Carozzo  
Dottori commercialisti