

FISCO

www.quotidianofisco.ilsole24ore.com

Immobili. Gli orientamenti dei notai del Triveneto in merito alle compravendite di edifici in costruzione

Rogito con ipoteca «disattivata»

L'estinzione del debito non è sufficiente per procedere alla stipula

Angelo Busani

È vietato stipulare una **compravendita immobiliare** che ha per oggetto un immobile comprato in corso di costruzione, senza che sussista un titolo irrevocabilmente idoneo alla cancellazione dell'**ipoteca** o del pignoramento che gravano sull'immobile in questione (lo impone l'articolo 8 del Dlgs 122/2005): non si può quindi procedere al rogito per il solo fatto dell'avvenuta estinzione del debito a cui garanzia è stata iscritta l'ipoteca, in quanto il procedimento di cancellazione "automatica" dell'ipoteca, previsto dall'articolo 40-bis del Testo unico bancario (Tub), consente alla banca, nonostante l'avvenuta estinzione del debito, di domandare (nei 30 giorni successivi alla data di estinzione del predetto debito) la «permanenza» dell'ipoteca.

È senz'altro questo il principale chiarimento che deriva dai nuovi «orientamenti» intesa di diritto civile elaborati dalla Commissione di diritto civile del **Comitato notarile**

del **Triveneto** e presentati a un recente convegno.

L'orientamento in questione fa dunque riferimento al Dlgs. 20 giugno 2005, n. 122, il quale contiene una serie di prescrizioni a tutela della persona fisica che acquisti da un costruttore un edificio (o sua porzione) da costruire o in corso di costruzione (ad

IL PERIMETRO

Il divieto viene meno con il perfezionamento di un titolo per la cancellazione o la restrizione della garanzia volontaria o giudiziale

esempio: la fideiussione a garanzia degli acconti e l'assicurazione postuma decennale); è una normativa che, dunque, non riguarda né i fabbricati già costruiti (pur se a venderli sia l'impresa costruttrice) né i terreni.

La predetta norma comprende, nel suo perimetro applicativo, anche la compra-

vendita che abbia per oggetto un immobile già finito ed agibile, se però si tratti di un contratto che costituisce esecuzione di un precedente contratto preliminare (stipulato quando l'immobile era ancora da costruire o in corso di costruzione). A tal fine, l'esistenza di pagamenti eseguiti dall'acquirente quando ancora l'immobile si trovava in fase di costruzione (pagamenti che ora debbono risultare, per dichiarazione espressa delle parti, dall'atto di compravendita) costituisce - secondo i notai triveneti - un indizio rilevante circa l'esistenza di un accordo preliminare intervenuto tra il costruttore e l'acquirente.

Inoltre, la norma in questione comprende sia l'ordinario atto di compravendita che effetti traslativi immediati (e cioè la compravendita per effetto della quale si ha l'acquisto del bene con la proprietà dal venditore all'acquirente) sia il meno frequente caso della cosiddetta vendita con

«effetti traslativi differiti», e cioè nella quale il trasferimento della proprietà non si ha nel momento di stipula della compravendita, ma posteriormente: è il caso, ad esempio, della vendita del bene «futuro» o della vendita «con riserva della proprietà».

Ebbene, secondo l'orientamento del notariato triveneto, quando l'articolo 8, Dlgs 122/2005, vieta la stipula dell'atto di compravendita degli immobili in questione «se anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento del titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile»:

● la norma in questione deve intendersi applicabile non solo alle ipoteche volontarie (e cioè quelle che cessano a fronte di un finanziamento) ma, in via estensiva, anche alle ipoteche giudiziali (pure se iscritte in relazione per debiti non discendenti da un con-

tratto di finanziamento); ● il divieto di stipula cessa se si abbia il perfezionamento del titolo per la cancellazione o la restrizione dell'ipoteca o la suddivisione del finanziamento in quote o il mutuo con frazionamento dell'ipoteca a garanzia di quote e con accollo da parte dell'acquirente dell'ipoteca del mutuo così frazionato.

Il fatto che quindi il procedimento di cancellazione dell'ipoteca disciplinato dall'articolo 40-bis Tub non avvenga sulla base di un titolo irrevocabilmente idoneo alla cancellazione dell'ipoteca, in quanto la banca può comunque pretendere - come detto - la «permanenza» dell'ipoteca nonostante l'estinzione del debito, ogni qualvolta vi sia l'esigenza di stipulare una compravendita di un immobile di cui al Dlgs 122/2005, occorre ricorrere al procedimento ordinario di cancellazione senza potersi far luogo al procedimento abbreviato di cui all'articolo 40-bis Tub.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Cassazione. Resta l'eseguità in forma specifica

Il preliminare è valido anche senza titoli edilizi

Angelo Busani

Non è nullo, ed è comunque eseguibile in forma specifica, il **contratto preliminare** di compravendita immobiliare che non recchi le cosiddette «**menzioni urbanistiche**», vale a dire quei contenuti, in ordine ai titoli edilizi in forza dei quali l'edificio promesso in vendita è stato costruito o ristrutturato, che è prescritto a pena di nullità per la stipula del contratto definitivo dalla legge 47/1985 e dal Dpr 380/2001. È quanto deciso dalla **Cassazione** nella sentenza 9318 del 9 maggio 2016, in riforma della sentenza 195/2011 della Corte d'Appello di Lecce, andata in segno contrario.

Come noto, gli atti traslativi della proprietà di edifici devono contenere, a pena di nullità, talune menzioni o dichiarazioni: ad esempio, la attestazione che l'edificio è stato costruito prima del settembre 1967, la menzione dei titoli edilizi che hanno abilitato le costruzioni post 1967, la menzione delle domande di condono edilizio e dei relativi versamenti di oblazioni e oneri, eccetera. Quanto poi ai contratti di compravendita di terreni, occorre allegare ad essi il certificato di destinazione urbanistica e attestare, nel corpo del contratto, che le prescrizioni degli strumenti urbanistici non sono variate dalla data di rilascio di detto certificato.

Si pone dunque il tema se tutto questo apparato di dichiarazioni debba essere contenuto anche nel contratto preliminare, e ciò anche in vista del fatto che, in caso di inadempimento all'obbligo di stipula del contratto definitivo assunto con il contratto preliminare, il contraente non inadempiente può domandare al giudice (ai sensi dell'articolo 2932 del Codice civile) l'emanazione di una sentenza la quale tenga luogo del contratto definitivo che non è stato spontaneamente stipulato a causa dell'inadempimento

di uno dei contraenti del contratto preliminare.

La risposta è negativa: la mancanza nel preliminare dei contenuti che sono prescritti per la validità del contratto definitivo non inficia la validità del contratto preliminare e la sua eseguibilità in forma specifica, in quanto ben può il contraente non inadempiente integrare, nel corso del giudizio, i dati utili al trasferimento immobiliare e che manchino nel contratto preliminare.

In sede di giurisprudenza di legittimità è stato infatti più volte affermato che, per ottenere la sentenza di esecuzione in forma specifica di cui all'articolo 2932 del Codice civile, non è necessario che nel contratto preliminare siano inserite le dichiarazioni urbanistiche richieste, a pena di nullità del contratto definitivo di compravendita: in tal senso si sono espresse non solo le Sezioni Unite nella sentenza 11 novembre 2009, n. 23825, ma anche diverse sentenze delle sezioni semplici (a cominciare dalla 628/2003 per giungere alla 15947/2015, passando attraverso la 17028/2012 e la 28456/2013). La ragione è che (per utilizzare le parole delle Sezioni Unite) tali dichiarazioni non costituiscono un «presupposto della domanda, bensì una condizione dell'azione, che può intervenire anche in corso di causa e sino al momento della decisione della lite».

Questo significa, in sostanza, che la sentenza di esecuzione in forma specifica può essere pronunciata anche nel caso in cui le dichiarazioni in questione non siano state inserite fin dall'origine nel testo del contratto preliminare, purché esse siano rese nel corso del giudizio, e comunque prima dell'emissione della sentenza che giudica sulla domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare.



Preliminare

● Il contratto preliminare di compravendita immobiliare è il contratto da stipulare in forma scritta con cui il proprietario (parte promittente venditrice) si obbliga a cedere al promissario acquirente la proprietà dell'immobile a un determinato prezzo e secondo determinate modalità e termini. In sostanza le parti si impegnano a stipulare il contratto definitivo, con il quale avverrà il trasferimento della proprietà. Il preliminare deve essere registrato e per essere trascritto nei registri immobiliari deve essere autenticato da un notaio.

I redditi fondiari entrano nel calcolo per il bonus da 80 euro?

SPECIALE UNICO: LE PERSONE FISICHE DOMANI LA PRIMA DI DUE GUIDE

Dalla precompilata agli sconti fiscali sulle spese, dai professionisti ai forfettari tutte le novità della dichiarazione



In vendita a 0,50 euro oltre al prezzo del quotidiano

Il perimetro. Se c'è un pre-accordo in fase di edificazione

Il vincolo si estende al rent to buy

Angelo Busani

Il divieto di stipula di un contratto di **compravendita** che ha ad oggetto un immobile ipotecato o oggetto di pignoramento, venduto dal costruttore e acquistato da una persona fisica quando non era ancora costruito o era in corso di costruzione (di cui all'articolo 8, Dlgs 122/2005), trova una particolare declinazione nel caso di contratto di **rent to buy**, vale a dire il contratto con il quale un soggetto ottiene il godimento di un immobile con l'opzione di acquistarlo in proprietà imputando a prezzo i canoni versati durante il periodo di godimento.

L'articolo 23, comma 4, DI

133/2014, disciplina i contratti di rent to buy, e stabilisce che anche al contratto di rent to buy - nonostante non si tratti di un contratto traslativo della proprietà dell'immobile - si applica, in presenza di un'ipoteca (o anche di un pignoramento) sull'edificio che ne è oggetto, il divieto di stipula discendente dall'articolo 8

LE CONDIZIONI

Il fabbricato deve essere in corso di costruzione, il locatore deve essere un'impresa edile e il conduttore una persona fisica

del Dlgs. 122/2005, qualora sussistano i presupposti applicativi di detto Dlgs 122, vale a dire che:

- il contratto abbia a oggetto un'abitazione in corso di costruzione nel momento in cui il contratto venne stipulato (evidentemente, nella forma di contratto preliminare, dato che appunto il rent to buy ha per oggetto immediato il godimento di un immobile);
- il locatore sia l'impresa costruttrice;
- il conduttore sia una persona fisica.

In altre parole, ricorrendo questi presupposti vi è il divieto di stipula del contratto

di rent to buy anche se esso attribuisce il solo godimento dell'immobile caso per caso considerato.

Come già accennato, nella maggior parte dei casi, l'immobile oggetto del contratto in questione è un edificio già completato nella costruzione e dichiarato agibile, per cui la norma che vieta la stipula del contratto di rent to buy trova applicazione nei casi in cui il rent to buy sia stato preceduto da un contratto preliminare perfezionato quando l'immobile era ancora in corso di costruzione e le parti si siano poi accordate di dare attuazione agli impegni assunti con detto

preliminare appunto stipulando, in luogo del previsto atto traslativo definitivo, un contratto di rent to buy.

La disposizione in commento, inoltre, si presta a trovare applicazione anche nel caso di un contratto preliminare (perfezionato quando l'immobile che ne è oggetto era ancora in corso di costruzione) con il quale le parti si siano impegnate proprio alla stipula di un rent to buy ovvero nel caso di un rent to buy avente per oggetto un edificio ancora in corso di costruzione, e non ancora dichiarato agibile, come tale, rientrando a pieno titolo nell'ambito di applicazione del Dlgs 122/2005.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IN EDICOLA

Norme & Tributi Mese

l'esclusiva rivista per i professionisti del fisco con le firme più prestigiose del Sole 24 ORE.

REDDITO D'IMPRESA
Patent box: successione piena per le operazioni straordinarie

COMMERCIO INTERNAZIONALE
Nuovo Codice doganale Ue: sdoganamento più facile e premi obbligatori

SANZIONI TRIBUTARIE
Applicabilità della nuova recidiva

CONTABILITÀ E BILANCIO
Oic 15 e 19: in consultazione i principi su crediti e debiti

Il Sole **24 ORE**
Il primo quotidiano digitale



IN EDICOLA A €12,90 PIÙ IL PREZZO DEL QUOTIDIANO O IN ABBONAMENTO SU offerte.ilsole24ore.com/net