

Edifici da costruire all'asta, all'acquirente la prelazione

Corte costituzionale

Illegittima la legge 122/2005 nella parte in cui garantisce chi compra «sulla carta»

Tutela valida solo per chi ha acquistato dopo la richiesta del permesso di costruzione

Angelo Busani

È incostituzionale la norma che, in tema di vendita di edifici da costruire, attribuisce la prelazione all'acquirente in caso di trasferimento dell'immobile in conseguenza di una procedura esecutiva instaurata contro l'impresa costruttrice (articolo 9, legge 122/2005), in quanto si tratta di una tutela riservata solo a chi abbia comprato dall'impresa costruttrice dopo che essa abbia richiesto il permesso di costruire e non estesa anche a chi compra «sulla carta».

È questa la decisione della Consulta nella sentenza 43 del 24 febbraio 2022, con la quale la Corte costituzionale compie un evidente dietro-front rispetto alla sua sentenza 32/2018 (si veda il Sole 24 Ore del 21 febbraio 2018), ove venne invece sancita la legittimità costituzionale della norma di cui alla legge 122, secondo la quale solo il costruttore che vende un immobile «in corso di costruzione», deve rilasciare all'acquirente, a pena di nullità del contratto, una fideiussione a garanzia dei pagamenti ricevuti ante rogi-

to (articolo 2, Dlgs 122/2005), mentre analoga garanzia non compete se il contratto ha per oggetto una vendita «sulla carta».

Nel 2018 la Corte costituzionale affermò che la differente disciplina legislativa dei due casi non era reputata contraria al principio di parità di trattamento (articolo 3 della Costituzione), in quanto giustificata dalla oggettiva diversità tra le situazioni osservate. Un ragionamento francamente discutibile, per la ragione che se si accorda tutela all'acquirente della casa in corso di costruzione, a maggior ragione occorre difendere le ragioni di chi sborsa soldi a un'impresa in uno stadio nel quale nemmeno vi è stata la richiesta del titolo edilizio.

La legge 122/2005 dispone un notevole pacchetto di tutele per chi compra da un'impresa un edificio in corso di costruzione: in particolare, l'acquirente ha diritto a ricevere una fideiussione a garanzia di tutti i pa-

gamenti da effettuare ante rogito e a ricevere una polizza assicurativa decennale a copertura dei danni derivanti all'edificio da rovina totale o parziale, da gravi difetti costruttivi o da vizio del suolo.

Ora, la legge 122/2005 si applica solo per i contratti aventi a oggetto i cosiddetti «immobili da costruire» e cioè gli edifici per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non sia ancora ultimata. Al di fuori di questa normativa stanno invece i contratti di compravendita di immobili, per i quali non sia stata ancora depositata la domanda di rilascio del titolo edilizio occorrente per eseguire la costruzione.

In particolare, l'articolo 9 della legge 122 (quello oggetto del giudizio di costituzionalità) si occupa dell'evenienza che l'impresa entri in uno stato di crisi in conseguenza del quale il cantiere viene fatto oggetto di una procedura espropriativa.

In tal caso, la legge prescrive che se la vendita coattiva avviene in un momento nel quale l'immobile sia già stato consegnato all'acquirente del costruttore e adibito ad abitazione principale dell'acquirente medesimo, è riconosciuto a costui il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto. In altre parole, l'acquirente sborsa bensì due volte il prezzo ma, nella prospettiva che l'incanto venga aggiudicato per un prezzo assai ribassato rispetto a quello di mercato, almeno non si ritrova fuori casa. Qui l'incostituzionalità è rilevata in ragione della tutela da accordare a chi già abiti nella casa in questione.

NELLA SENTENZA

La decisione

Con la sentenza 43/2022 la Consulta ha dichiarato incostituzionale l'articolo 9 della legge 122/05 secondo cui, in caso di vendita all'asta dell'immobile da costruire, l'acquirente ha una prelazione

Il distinguo

Per i giudici questa tutela è applicabile solo a chi abbia comprato dopo la richiesta del permesso di costruire