

Più tutela a chi acquista case sulla carta: proposta e preliminare solo dal notaio



IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 11 MARZO 2019 | Angelo Busani

Più tutela per chi compra appartamenti o interi edifici “sulla carta”, ossia non ancora ultimati: è questo lo scopo degli articoli 389-391 del nuovo Codice della crisi d’impresa e dell’insolvenza (Dlgs 14 del 12 gennaio 2019), che vanno a integrare o modificare la normativa inerente al delicato ambito degli acquisti di fabbricati in costruzione, disciplinato dal Dlgs 122 del 20 giugno 2005, varato dopo il boom dei fallimenti immobiliari degli anni 90. Queste nuove norme divengono applicabili (articolo 5, comma 1-ter del Dlgs 122/2005) ai contratti aventi a oggetto «immobili da costruire» per i quali il relativo titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019: cioè il 30° giorno successivo a quello di pubblicazione in Gazzetta del Codice delle crisi, che infatti è stata effettuata il 14 febbraio 2019. **Gli immobili da costruire** Innanzitutto va chiarito il concetto di contratti inerenti agli immobili da costruire. Si tratta di quelli aventi a oggetto il trasferimento di edifici (o loro porzioni): **1.** per la cui costruzione sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare, oppure; **2.** la cui costruzione «non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità». **Nuova forma per i contratti** Una delle novità più rilevanti introdotte dalla riforma in questa materia è senz’altro la modifica dell’articolo 6, Dlgs 122/2005, il quale ora dispone che il contratto preliminare «ed ogni altro contratto che sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà» di un immobile da costruire «devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata». L’innovazione consiste non solo nel fatto che la legge oggi vigente consente di stipulare questi contratti anche nella forma della scrittura privata non autenticata, ma in più nel fatto che nella legge non vi è un’espressa sanzione per il mancato rispetto di questa prescrizione, quando invece diverse altre norme della legge 122/2005 sanzionano il loro mancato rispetto disponendo la nullità relativa dell’attività giuridica che sia posta in essere in dispregio alle norme (cioè una nullità che solo l’acquirente può far dichiarare e che non è rilevabile d’ufficio dal giudice). Da questo ragionamento e dall’osservazione che l’imperatività della norma in commento è fuori discussione (il legislatore ricorre al verbo «devono») si può derivare che il mancato rispetto della predetta prescrizione di forma provoca la nullità assoluta dell’attività giuridica che sia posta in essere, in quanto l’articolo 1418, comma 1, del Codice civile, dispone che è nullo il contratto contrario a norme imperative, e gli articoli 1325 n. 4), 1350 n. 13) e 1418 comma 2, del Codice civile, dispongono che sono nulli gli atti stipulati in una forma diversa da quella prescritta dalla legge. Ne consegue che: **1.** la nullità in questione è insanabile (articolo 1423 del Codice civile); **2.** è imprescrittibile l’azione per far dichiarare in giudizio la nullità (articolo 1422 del Codice civile); **3.** la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d’ufficio dal giudice (articolo 1421 del Codice civile). **Gli atti pubblici** La prescrizione dell’atto pubblico coinvolge inevitabilmente anche la modulistica precontrattuale:

se un contratto va stipulato, a pena di invalidità, per atto pubblico, ciò comporta che debbano esser fatte, a pena di nullità insanabile (totale inefficacia e vincolatività) anche la proposta contrattuale e l'accettazione che ne consegua. In sostanza, non sarà più possibile usare la tipica modulistica delle agenzie immobiliari o firmare scritture private tra acquirente e costruttore: queste carte divengono prive di qualsiasi validità ed efficacia. Se si eccettua il caso della donazione (che va stipulata per atto pubblico e, quindi, anche la proposta di donazione e la relativa accettazione vanno fatte con atto pubblico), è la prima volta che, nel nostro ordinamento, si ricorre a una prescrizione di forma così categorica. Per la donazione, il vincolo della forma solenne è dettato per indurre il donante a riflettere bene sull'atto che sta compiendo, perché consiste in una diminuzione secca del suo patrimonio; nel caso degli immobili da costruire, invece, la legge, costringendo all'atto pubblico, intende mettere fin da subito il notaio a fianco dell'acquirente, per sorvegliare la legittimità del percorso che occorre compiere per giungere al contratto definitivo. © RIPRODUZIONE RISERVATA

I PRESUPPOSTI	La legge sull'acquisto di immobili da costruire (Dlgs 122/2005) ha come presupposto di sua applicazione che: - il venditore sia un "costruttore" e cioè un imprenditore (individuale o societario) o una coop edilizia che intendano edificare o edificino un edificio; - L'acquirente sia una persona fisica (anche socio coop edilizia)
LA FIDEIUSSIONE /1	La fideiussione del costruttore deve garantire all'acquirente la restituzione di tutte le somme che paga prima del contratto definitivo. La fideiussione è escutibile quando il venditore sia in una «situazione di crisi» (esecuzione immobiliare o fallimento, amministrazione straordinaria etc) oppure quando non consegna la polizza assicurativa in sede di rogito
LA FIDEIUSSIONE /2	La fideiussione contiene la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Il fideiussore deve pagare l'importo dovuto entro 30 giorni dalla richiesta di escussione. Se non lo fa, deve rimborsare all'acquirente spese e interessi per riottenere quanto pagato al costruttore
IL PRELIMINARE	Contenuti tecnici e termini: descrizione delle caratteristiche tecniche della costruzione (struttura portante, fondazioni, tamponature, solai, copertura, infissi e impianti); termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione
PRELIMINARE /2	Vanno inoltre indicati: gli estremi del permesso di costruire (o richiesta) e di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione; l'esistenza di imprese appaltatrici. Vanno allegati il capitolato dei lavori e gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire

