

Contratto preliminare dal notaio per gli immobili in costruzione

EDILIZIA

Il Dlgs 14/2019 prevede l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata

L'imperatività della norma indica che i contratti in forma diversa sono nulli

Angelo Busani

Nuove regole per le compravendite di «immobili da costruire», vale a dire i contratti aventi a oggetto il trasferimento di edifici (o loro porzioni) per la cui costruzione sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare oppure la cui costruzione «non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità».

Infatti, il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, recato dal decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, comporta alcune importanti innovazioni in questo delicato ambito, disciplinato dal Dlgs 20 giugno 2005, n. 122 il quale viene ap-

punto modificato dal Codice della crisi d'impresa (articoli 389-391)

Queste nuove norme divengono applicabili (articolo 5, comma 1-ter, Dlgs 122/05) 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 (vale a dire il trentesimo giorno successivo a quello di pubblicazione in Gazzetta ufficiale del Codice sulla crisi d'impresa che infatti è stata effettuata il 14 febbraio 2019: articolo 389, comma 1).

È stato anzitutto modificato l'articolo 6 del Dlgs 122/05, il quale ora dispone che il contratto preliminare «ed ogni altro contratto che ... sia comunque diretto al successivo acquisto in capo a una persona fisica della proprietà» di un immobile da costruire «devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata». L'innovazione apportata dalla legge attualmente vigente consente di stipulare questi contratti anche nella forma della scrittura privata non autenticata.

La legge non reca un'espressa sanzione per la violazione di questa prescrizione formale: si devo-

no applicare, pertanto, le previsioni «generaliste»: vale a dire (dato che l'imperatività della norma è fuori discussione, in quanto il legislatore ricorre al verbo «devono») l'articolo 1418, comma 1 del Codice civile, per il quale è nullo il contratto contrario a norme imperative, e gli articoli 1325, n. 4), 1350, n. 13) e 1418, comma 2, del Codice civile, per i quali sono nulli gli atti stipulati in una forma diversa da quella prescritta dalla legge. La nullità in questione è «assoluta»: è insanabile (articolo 1423 del Codice civile), l'azione è imprescrittibile (articolo 1422 del Codice civile), può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio dal giudice (articolo 1421 del Codice civile). La prescrizione di forma in commento, per il «principio di simmetria delle forme» che vige nel nostro ordinamento, comporta che per atto pubblico o scrittura privata, a pena di nullità, debbano essere redatte anche la proposta e l'accettazione finalizzate alla stipula dei contratti in questione (e la modulistica delle agenzie va fuorilegge) nonché la procura che sia rilasciata in vista di essi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le regole

1

L'OBBLIGO

Il decreto legislativo 122/2005 dispone che in sede di stipula di un contratto preliminare avente a oggetto un «edificio da costruire», il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto (che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente) a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme che il costruttore riscuote dall'acquirente prima del contratto definitivo. Per «edificio da costruire» si intende quello per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non sia ancora ultimata e si trovi in uno stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità

2

FIDEIUSSIONI E POLIZZE

La fideiussione che il costruttore deve consegnare al promissario acquirente deve essere rilasciata da una banca o da una compagnia di assicurazione. La fideiussione può essere escussa se il costruttore versa in una «situazione di crisi» o se, al momento del contratto definitivo, si rende inadempiente all'obbligo di consegnare la polizza assicurativa decennale a garanzia di eventuali vizi di costruzione dell'edificio. C'è situazione di crisi: a) se l'edificio è oggetto di pignoramento; b) se viene pubblicata una sentenza dichiarativa di fallimento del costruttore; c) se è presentata una domanda di ammissione del costruttore alla procedura di concordato preventivo

LE ALTRE GARANZIE

Fideiussioni e assicurazioni «conformi»

Il Dlgs 122/2005 dispone (articoli 2 e 4) che il costruttore abbia un duplice obbligo. In sede di contratto preliminare (e a pena di nullità di detto contratto: è nullità «relativa», la quale, cioè, essere fatta valere solo dall'acquirente) deve consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme che il costruttore riscuote anteriormente alla stipula del contratto definitivo. In sede di contratto definitivo, deve consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa decennale a copertura dei danni materiali all'edificio e dei danni provocati a terzi e derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi.

Il Codice della crisi d'impresa innova questo ambito prevedendo ora che:

a) la fideiussione e la polizza assicurativa devono essere conformi a un modello standard prescritto con decreti emanati in concerto tra i ministeri della Giustizia e dello Sviluppo economico (articolo 3, comma 7-bis, e articolo 4, comma 1-bis, d. lgs. 122/2005);

b) il contratto preliminare deve recare, oltre agli estremi della fideiussione rilasciata dal costruttore, anche l'attestazione della sua conformità al modello standard (articolo 6, comma 1, lettera g), Dlgs 122/2005);

c) il contratto definitivo è nullo (si tratta di una nullità «relativa», cioè eccepibile solamente

dall'acquirente) se non sia consegnata la polizza assicurativa (articolo 4, comma 1, Dlgs 122/2005);

d) il contratto definitivo deve recare menzione della polizza assicurativa e della sua conformità al modello standard (articolo 4, comma 1-quater, Dlgs 122/2005);

e) la fideiussione diviene escutibile (oltre che nel caso in cui il costruttore entri in una «situazione di crisi») anche qualora il notaio comunichi all'acquirente di non aver ricevuto, in vista della stipula del contratto definitivo, la predetta polizza assicurativa (articolo 3, comma 3, e articolo 4, comma 1-ter, Dlgs 122/2005).

—A.Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ONLINE



La guida in pdf

Da oggi, giovedì 21 febbraio, è disponibile il pdf della Guida Bonus Casa 2019, di 80 pagine, all'indirizzo web www.ilsole24ore.com/ebook con un costo di 3,59 euro. La messa a punto, nel corso del 2018, della possibilità di cedere il proprio credito fiscale ha aperto la strada alle offerte dei big dell'energia per riquadrificazioni condominiali a costi, di fatto, ridottissimi. E le

proroghe per tutto il 2019 dei bonus in scadenza al 31 dicembre 2018 (50% per i lavori di recupero e dal 65% all'85% per quelli legati al risparmio energetico qualificato) confermano la tendenza di una grande attenzione al mercato delle ristrutturazioni e al miglioramento della qualità della vita in casa propria e nel condominio sotto il profilo della salubrità e della sicurezza. Confermati anche gli sconti per lavori antisismici, acquisto arredi e manutenzione dei giardini. Quest'anno, poi, nella guida ci sono anche i consigli per la scelta dei materiali più innovativi per il risparmio energetico, per la difesa dal rumore e per la messa in sicurezza antisismica.