





presentazione degli ordini del giorno da parte del Consiglio di Presidenza o di almeno 10 notai o dei consigli notarili o delle organizzazioni sindacali.

Ed allora è davvero strano che i consigli distrettuali ed i comitati regionali non prendano alcuna iniziativa (perlomeno per quanto ci risulta), lo stesso movimento sindacale si stia muovendo senza particolare impegno ed in lista sigillo tutto taccia.

Un'altra ragione potrebbe essere la sensazione che il "pericolo" sia passato e che quindi non occorra più una particolare mobilitazione. Se così fosse, sarebbe molto grave, perché siamo assolutamente convinti che invece il pericolo continui ad essere estremamente reale ed al più stia solo covando sotto la cenere, pronto a riesplodere alla prima (e prossima) occasione. Tanti articoli giornalistici, prese di posizione di personaggi anche molto noti quali "orientatori di opinioni", e, più di recente, le esternazioni del presidente della Repubblica francese, dovrebbero farci riflettere con molta attenzione.

L'occasione congressuale non deve quindi andare perduta per dare al Consiglio Nazionale qualche sensazione, qualche orientamento, qualche critica o suggerimento. Intendiamoci bene: non sono affatto favorevole a Congressi Straordinari che pensino di "contare" le posizioni all'interno del notariato. Proprio nell'ultimo numero di questa rivista sostenevo che la nostra è una "democrazia imperfetta" e che i voti congressuali, fino a quando non siano davvero rappresentativi della base, debbono essere assolutamente ininfluenti sulle scelte dell'organo di rappresentanza.

Non ho cambiato idea, beninteso, e continuo a pensare che le votazioni dell'assemblea, pesantemente influenzate ... dagli orari dei treni e degli aerei, non meritino di essere citate per i risultati che ne scaturiscono e, tanto meno, per i loro contenuti. L'esempio migliore sta proprio negli ordini del giorno votati a Riva del Garda che sono stati diversamente, e spesso addirittura in maniera antitetica, interpretati dai diversi schieramenti.

Ma altro è negare valore di voto impegnativo, ed altro riconoscere la grande importanza orientativa e consultiva che può avere una seria, completa ed esauriente disamina e discussione in sede congressuale.

Vorremmo perciò che il congresso desse grande, grandissima importanza e spazio alla discussione ed al confronto delle idee. Il programma, da questo punto di vista, è assolutamente deludente: si comincia venerdì 23 alle ore 15 per chiudere alle ore 19 avendo lasciato spazio solo ai discorsi di saluto ed agli interventi delle autorità e degli ospiti. Si riprende sabato 24 alle 9 (saranno, come al solito, le 10 se tutto va bene) con le relazioni dei due presidenti e gli interventi dei presidenti dei sindacati (Federnotai e pensionati).

Poi, finalmente, inizierà l'assemblea plenaria per finire, al massimo, e sempre che ... i treni e gli aerei non interferiscano, alle 18.

Se il presidente Piccoli parlerà per due ore e mezzo, il presidente Attaguile per un'ora e mezzo e gli altri per mezz'ora ciascuno, tenendo conto di un'ora per il pranzo e del solito ritardo al rientro, resteranno disponibili per l'assemblea, ben che vada, due ore.

Se fosse proprio così, al congresso potremmo davvero non andare ed utilizzare i due giorni per un fine settimana più divertente.

Ma speriamo e vorremmo che non fosse affatto così: vorremmo che in questi due mesi ci fosse un gran fermento in ogni sede, locale (consigli notarili e comitati) e nazionale (Federnotai e lista sigillo) da cui scaturissero documenti articolati e approfonditi; vorremmo che il giorno 24 i presidenti utilizzassero al massimo mezz'ora ciascuno per dirci senza fronzoli le notizie essenziali, e poi vorremmo che ci fosse una discussione congressuale molto completa e articolata, nella quale intervenissero quasi tutti i presidenti di consigli notarili, tutti gli ex presidenti del consiglio nazionale, tutti i colleghi di qualunque provenienza che abbiano qualcosa di serio e non ripetitivo da dire, e che alla fine i voti congressuali continuassero a non contare niente (potremmo anche davvero non votare) ma restasse al CNN l'aiuto di tipo orientativo, indicativo, consultivo, che una così ampia discussione può lasciare come spunto, verifica, riflessione, per il lavoro da fare che sarà sicuramente molto, molto difficile ed impegnativo.

Egidio Lorenzi





La ratio di tale norma (art.4) consiste nel trasferimento del rischio del perimento del bene o di una sua notevole diminuzione di valore sulla compagnia di assicurazione, cioè su un soggetto, in grado di fornire una maggior tutela all'acquirente, quale parte debole del contratto, indipendentemente dalle condizioni economiche del venditore.

Infatti la garanzia assicurativa in questione non è vincolata al presupposto della situazione di crisi del venditore, a differenza della garanzia fidejussoria di cui all'articolo 3 del d.lgs 122/2005. L'aver definito la garanzia assicurativa come indennitaria significa, inoltre, che l'acquirente è garantito dal verificarsi del sinistro indipendentemente dall'accertamento di responsabilità del venditore.

■ Con questo strumento negoziale accessorio, diretto ad assicurare all'acquirente la ristorazione dei danni subiti, il legislatore ha inteso estendere la medesima forma di responsabilità prevista per l'appalto anche ai rapporti tra costruttore-venditore ed acquirente.

In verità nel comprendere espressamente anche i danni subiti da terzi per rovina o gravi difetti dell'edificio tra quelli coperti dall'assicurazione indennitaria ex articolo 4, il legislatore incorre in un'inesattezza perchè i danni subiti dai terzi sono in verità contemplati nell'articolo 2053 del codice civile e non nell'art.1669 del c.c.

A tale proposito si è affermato che il costruttore venditore sarebbe tenuto a due polizze: una relativa alla responsabilità ex articolo 1669 per rovina o gravi difetti dell'edificio ed un'altra concernente i danni che potrebbero derivare a terzi.

La prima polizza avrebbe natura fidejussoria, essendo volta a garantire l'adempimento delle obbligazioni già gravanti sul costruttore-venditore ex lege; la seconda invece risulterebbe un'assicurazione sulla responsabilità civile che grava a carico degli acquirenti, divenuti proprietari ai sensi dell'articolo 2053 del codice civile.

Tale distinzione sembra mutuata dalla disciplina della legge 109/94 art.30, comma 4, e art.104 DPR.554/99, dove si prevede, in materia di lavori pubblici di importo particolarmente rilevante, che l'appaltatore dovrà stipulare:

\*\* una polizza indennitaria decennale a copertura dei rischi di gravi difetti costruttivi o di rovina totale o parziale dell'opera;

\*\* una seconda polizza della medesima durata decennale, che copra le responsabilità civili verso danni a terzi.

Entrambe le polizze devono essere prestate all'atto di emissione del certificato di collaudo provvisorio o di regolare esecuzione; il loro perfezionamento è condizione essenziale per il pagamento all'appaltatore della rata di saldo.

■ Nelle condizioni generali delle polizze ex d.lgs, 122/2005, da me esaminate, tale distinzione viene esplicitata attraverso la suddivisione dell'oggetto dell'assicurazione in due parti:

\*\* sezione A – danni all'immobile

In questa sezione l'Assicuratore si obbliga nei confronti del Contraente (costruttore) ed a favore dell'Assicurato (acquirente dell'immobile da costruire), in corrispettivo del premio convenuto, ad indennizzare quest'ultimo dei danni materiali e diretti dell'immobile.

\*\* sezione B - responsabilità civile verso terzi

In questa sezione l'Assicuratore si obbliga a tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento di danni cagionati a terzi in seguito ad un sinistro indennizzabile ai sensi della precedente sezione B.

Le due sezioni sono disciplinate da specifiche ed autonome norme, nonché da conclusive norme comuni per entrambe le sezioni.

AMBITO DI COPERTURA:

■ L'ambito di copertura della polizza assicurativa è limitato, dato il richiamo dell'articolo 1669, a tre distinte e tassative ipotesi, costituite:

\*\* dalla "rovina";

\*\* dall' "evidente pericolo di rovina";

\*\* da "gravi difetti".

In ognuna di queste tre ipotesi deve sussistere un nesso di causalità tra il danno ed un difetto della costruzione o un vizio preesistente alla costruzione e non tra il danno e deficienze derivanti da cause sopravvenute.

Sono esclusi dalla copertura le difformità ed i vizi dell'opera di cui all'articolo 1667 del codice civile.

I vizi ex art.1669 sono quelle situazioni che incidono in maniera profonda sugli elementi essenziali della struttura e sulla funzionalità dell'opera, influenzando sulla sua solidità, efficienza e durata.

I vizi e difformità ex art.1667 sono invece quelle situazioni dannose derivanti dalla mancata corrispondenza alle caratteristiche del progetto di costruzione ovvero dall'inosservanza delle regole della tecnica.

L'inclusione del vizio, nell'una o nell'altra categoria, talvolta risulta difficoltoso ed il relativo accertamento costituirà sempre accertamento di merito.

I fenomeni che influiscono sulla stabilità dell'edificio sono identificati con il "pericolo di rovina".

I gravi difetti sono quelle alterazioni che, pur gravando direttamente anche su una sola parte dell'opera incidono, contrariamente alle difformità ed ai vizi ex articolo 1667 del c.c., sulla sua funzionalità globale, rendendola inidonea a fornire l'utilità cui è destinata.

Gli esempi illustrati dalla casistica giurisprudenziale sono numerosi:

carente impermeabilizzazione, inefficienze gravi degli impianti di riscaldamento, distacco dei rivestimenti esterni ed interni, difetti costruttivi dei lastrici solari o delle coperture del tetto, errata pendenza dei balconi o assenza di battiscopa sui terrazzi di copertura; ecc..

Sono esclusi dalla copertura indennitaria anche i danni per mancato godimento dell'immobile, in quanto non rientranti nei danni materiali e diretti dell'immobile.

■ La polizza dovrà avere durata decennale dalla data dell'ultimazione dei lavori, da intendersi come momento della comunicazione di fine lavori, che il costruttore è tenuto a presentare alla pubblica amministrazione in vista del rilascio del certificato di agibilità .

All'acquirente viene fornita una tutela postuma in quanto i vizi coperti sono solo quelli manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita (ovvero, nel caso di cooperativa edilizia, successivamente all'atto di assegnazione dell'immobile.)

La garanzia è dovuta esclusivamente per i vizi e le difformità non conosciuti dall'acquirente e per i vizi e le difformità taciute in malafede dal costruttore.

E' un'applicazione del principio di auto-responsabilità precludere che i vizi manifestatisi prima siano coperti, in quanto l'acquirente che li ha rilevati ha comunque inteso acquistare l'immobile, nonostante tutto. Sull'equità di tale soluzione, che impedisce all'acquirente, che, pur avendo rilevato i vizi, avrebbe interesse alla conclusione del contratto perché ha pagato l'intero o parte considerevole di prezzo, di giovare di tale garanzia, sono stati sollevati dubbi da autorevole dottrina .

■ Nella polizza si potrà prevedere un termine per la denuncia del pericolo di rovina o di gravi difetti, ed in mancanza si applicherà il termine di decadenza di un anno dalla scoperta dei vizi previsto dallo stesso articolo 1669 del c.c.

Per scoperta si deve intendere la scoperta effettiva da parte dell'acquirente e non la scoperta presunta o il sospetto. Trattandosi di un termine di decadenza esso decorre dal giorno dell'effettiva scoperta e non dal momento in cui i vizi o difformità sono divenuti semplicemente riconoscibili; da qui la non equiparabilità della scoperta effettiva della rovina o dell'evidente pericolo o dei gravi difetti, alla riconoscibilità della stessa da parte di un uomo medio.

OGGETTO:

■ Oggetto dell'assicurazione è l'intero fabbricato e non le singole unità immobiliari perché nella

prospettiva di vizi che possono comportare la rovina totale dell'edificio la polizza assicurativa deve riguardare necessariamente l'intero edificio comprensivo delle parti comuni e di quelle non ancora alienate dal costruttore. Si tratterà quindi di un'unica polizza diretta ad assicurare l'intero edificio condominiale, a beneficio di tutti gli acquirenti dei singoli appartamenti posti nello stabile.

Questa è un'altra differenza rispetto alle garanzie fidejussorie di cui all'articolo 3, che possono essere stipulate separatamente e sono limitate alle somme rimosse o da riscuotere prima dell'acquisto della proprietà.

■ Un'ulteriore differenza è la mancanza in tema di assicurazione indennitaria di una norma, analoga al comma 5 dell'art. 3 per la fideiussione, che statuisca l'inopponibilità all'acquirente del mancato pagamento del premio.

Tuttavia la dottrina sembra orientata a ritenere, data l'identità di ratio tra le due fattispecie, l'estensione della norma anche in considerazione del fatto che il pagamento dei premi relativi è esente in entrambi i casi dall'azione revocatoria ai sensi dell'articolo 10 d.lgs 122 del 2005.

CLAUSOLE DELLE POLIZZE:

L'inserimento nelle polizze assicurative di clausole dirette a prevedere una franchigia o un massimale è, secondo una parte della dottrina, da ritenersi contrario alle finalità di tutela perseguite dalle legge, perché potrebbe precludere il ristoro di una parte dei danni subiti.

Altri prevedono la possibilità di includere nella polizza tali clausole.

D'altronde l'omissione di criteri per individuare i massimali, nonché della facoltà di riduzione dell'importo assicurato in seguito alla diminuzione di valore del fabbricato, costituisce una lacuna normativa che può incidere negativamente sui costi delle polizze.

■ L'ANIA (associazione nazionale fra le imprese di assicurazione che operano in Italia), recependo l'esigenza di tutela assicurativa prevista da d.lgs. 122/2005, ha predisposto un modello di testo di polizza assicurativa decennale postuma.

Ho constatato che le varie imprese d'assicurazione si sono uniformate riproducendo sostanzialmente in modo fedele il testo proposto, salvo qualche dettaglio soprattutto di tipo formale, presentando impostazioni grafiche degli stampati di polizza molto differenziate.

Il testo dell'ANIA e quelli derivati prevedono l'inclusione di una franchigia (definita la parte di danno espressa in misura fissa che resta a carico dell'assicurato) e di un massimale o limite di indennizzo (definito l'importo massimo della

copertura assicurativa da ripartire, in caso di sinistro tra gli assicurati in base alla quota di proprietà rapportata all'intero immobile).

E' stato rilevato, a tale proposito, che il prevedere una franchigia calcolata su una percentuale dell'intero valore del fabbricato, che può apparire anche molto bassa (es. 5%) , potrebbe assorbire per intero i danni registrati da una sola unità abitativa.

Così come una clausola di frazionabilità del danno, che faccia scattare la franchigia ogni qual volta si verifichi un danno dello stesso tipo, che colpisca ciascun appartamento dello stabile.

Sarebbe necessario, per evitare una sostanziale vanificazione della garanzia, prevedere una clausola che permettesse di ricondurre più eventi di danno dello stesso tipo verificatisi in diversi appartamenti, anche in tempi diversi, ad un'unica causa di danno, in modo che la franchigia scatti solo la prima volta e non per ogni sinistro .

■ Nelle condizioni generali delle polizze esaminate, ho rilevato l'inserimento della precisazione che i danni materiali e diretti indennizzabili sono quelli conseguenti a rovina o gravi difetti costruttivi che derivino da accidentale vizio del suolo o da accidentale difetto di costruzione.

L'aggettivo accidentale, che non trova riscontro né nel testo dell'articolo 4 del d.lgs.122/2005 né nell'articolo 1669 del codice civile, mi lascia perplesso.

Il voler limitare da parte dell'assicuratore gli eventi risarcibili a quelli accidentali non mi sembra conforme allo spirito della normativa in questione.

Nelle polizze indennitarie si distingue il soggetto che stipula la polizza (costruttore) da quello che ne beneficia (acquirente); l'accidentalità del difetto di costruzione o del vizio del suolo è una circostanza che riguarda il costruttore e non l'acquirente dell'immobile.

Quest'ultimo si potrebbe trovare nella pregiudizievole situazione di accorgersi che la non accidentalità del difetto di costruzione infici la copertura assicurativa, solo quando si rivolga all'assicuratore per chiedere l'indennizzo.

D'altronde non si capisce perché il proprietario dell'immobile debba subire il rifiuto di un indennizzo da parte dell'assicuratore con la motivazione della non accidentalità dell'evento dannoso ed essere costretto a provare che l'evento dannoso non sia imputabile a colpa o dolo del costruttore.

L'articolo 1669 come richiamato dall'articolo 4 del d.lgs.122/2005 non vincola la risarcibilità dei danni alla accidentalità dell'evento dannoso. Giurisprudenza e dottrina prevalente lo configurano come un'ipotesi di garanzia in senso tecnico e addirittura come un caso di responsabilità oggettiva a prescindere dall'esistenza di una colpa del costruttore.

Sarà quindi necessario prevedere che eventuali comportamenti dolosi o colposi del costruttore non incidano sull'efficacia della garanzia prestata.

■ Altre clausole che ho rilevato e che richiederebbero una più approfondita analisi sono le seguenti:

\*\* riproposizione nelle polizze dell'articolo 1912 del c.c.

Salvo patto contrario l'assicuratore non è obbligato per i danni determinati da movimenti tellurici, da guerra, da insurrezione o da tumulti popolari.

Quid iuris nel caso di attentato terroristico? Generalmente nelle condizioni generali di contratto l'attentato terroristico è equiparato agli atti di guerra.

\*\* assicurazione parziale

La somma da assicurare deve coincidere con l'intero costo di costruzione dell'immobile, comprensivo anche del costo del terreno; un'eventuale assicurazione per valore inferiore a quello effettivo renderebbe applicabile la regola proporzionale di cui all'articolo 1907 del codice civile: "Se l'assicurazione copre solo una parte del valore della somma assicurata nel tempo del sinistro, l'assicuratore risponde dei danni in proporzione alla parte suddetta".

Come si vede, se così fosse, vi sarebbe un evidente svuotamento della finalità della garanzia.

\*\* aggravamento del rischio

E' una clausola che riproduce quanto statuito dall'articolo 1898 del codice civile: il contraente ha l'obbligo di comunicare immediatamente all'assicuratore gli eventi che aggravano il rischio al punto tale che se si fossero conosciuti al momento della conclusione del contratto l'assicuratore non lo avrebbe stipulato o avrebbe richiesto un premio più elevato. La clausola disciplina il recesso dal contratto dell'assicuratore al verificarsi di tali situazioni.

\*\* clausola di compromesso

Lo scopo di tale clausola è quello di fissare la responsabilità dell'assicuratore in relazione alle condizioni, limiti e franchigie prima dell'effettiva decorrenza della polizza postuma.

All'inizio dei lavori di costruzione avviene la sottoscrizione della polizza CAR (tutti i rischi della costruzione) con il pagamento a carico del contraente di una prima rata di premio che verrà saldato al momento dell' ultimazione dei lavori, data di decorrenza effettiva della garanzia.

Tuttavia l'assicuratore, per evitare un eccessivo divario temporale tra la realizzazione delle parti strutturali del manufatto e l'inizio della copertura assicurativa, rischiando di assicurare per 10 anni un bene che al momento della decorrenza della copertura è già vecchio di alcuni anni, concede la garanzia alla condizione che non siano sopravvenute varianti in corso d'opera essenziali o proroghe della durata dei lavori di costruzione superiori a 12 mesi complessivi.

In caso contrario o nel caso di sopravvenienza di altre fattispecie contemplate nelle condizioni generali di polizza l'assicuratore ha facoltà di modificare i termini di copertura proponendo nuove condizioni. Qualora non si trovi l'accordo sulle nuove condizioni, la polizza viene annullata con la restituzione della prima rata del premio.

Mi chiedo come debba essere valutata questa clausola per l'acquirente di immobile da costruire, assodato che l'obbligo del venditore di consegnare la polizza decennale postuma scatta solo al momento del trasferimento della proprietà.

\*\* controllo tecnico

La legge non prevede un controllo tecnico dell'attività del costruttore.

Tuttavia tra le condizioni generali di polizza è prevista la clausola che indica il numero e le modalità delle visite che dovranno essere effettuate e l'elencazione delle parti che dovranno essere controllate allo scopo di disciplinare compiutamente l'attività di controllo tecnico.

Quest'attività di monitoraggio in corso di costruzione viene effettuata da parte di enti accreditati secondo la normativa speciale ed inseriti in un apposito albo di operatori che svolgono istituzionalmente l'attività di ispezione (accreditamento SINCERT).

Il controllo tecnico è richiesto per le cosiddette estensioni della garanzia, che sono integrazioni della garanzia base, dirette a prevedere la copertura di ulteriori parti dell'immobile rispetto a quelle per propria natura di lunga durata e, nel testo ANIA, sono:

- estensione di garanzia "involucro"
- estensione di garanzia "impermeabilizzazione delle coperture"
- estensione di garanzia "pavimentazioni e rivestimenti interni"
- estensione di garanzia "intonaci e rivestimenti esterni".

Il testo predisposto dall'ANIA ed inviato alle Compagnie di Assicurazione quale "testo di puro riferimento" contiene le condizioni di assicurazione tipo, prive di valore vincolante per le associate ANIA; nel documento si afferma infatti che le associate sono naturalmente libere di offrire ai propri clienti condizioni di assicurazione diverse.

Pertanto, come ribadito da un intervento della CONFEDILIZIA (servizio di consulenza acquirenti di immobili da costruire e controllo polizze) il consiglio è quello di pretendere dal costruttore che la copertura assicurativa non sia circoscritta solo alle parti strutturali dell'immobile, ma si estenda a tutti quegli elementi secondari ed accessori le cui carenze costruttive possano pregiudicare in qualsiasi modo la fruibilità dell'opera.

Si suggerisce un'estensione polizza per le spese di demolizione e di sgombero dei residui del

sinistro, nonché per le ipotesi di rovina di parti non destinate per loro natura a lunga durata.

Raccomandando, onde evitare sgradite sorprese in caso si rendesse necessario attivare la polizza, di accertare che gli eventuali massimali di risarcimento previsti dalla polizza siano tali da coprire l'intero costo di costruzione a nuovo dell'immobile e che il mancato pagamento del premio, eventuali varianti in corso d'opera al progetto originario del fabbricato ed in genere eventuali comportamenti dolosi o colposi del costruttore non incidano sulla garanzia prestata.

#### ■ Trasferimento dell'immobile nei dieci anni

Si ritiene che l'obbligo assicurativo in esame sia disposto solo a beneficio dell'acquirente.

I subacquirenti non devono essere necessariamente garantiti da polizza assicurativa pur avendo azione nei confronti del costruttore ex articolo 1669 del codice civile.

In caso di successiva vendita nei dieci anni dall'ultimazione lavori, l'acquirente di immobile da costruire dovrà consegnare al suo avente causa (subacquirente) la copia della polizza indennitaria ai sensi dell'articolo 1477 del codice civile insieme ai titoli ed agli altri documenti relativi alla proprietà e all'uso della cosa.

■ L'articolo 82 della legge fallimentare prevede che il fallimento dell'assicurato non sciogla il contratto di assicurazione nel caso di assicurazione per responsabilità civile.

L'articolo 82 della legge fallimentare prevede comunque la facoltà del patto contrario.

Ci si interroga sulla liceità della clausola contrattuale che preveda, nel caso di fallimento del venditore, lo scioglimento del contratto relativo alla polizza assicurativa indennitaria.

Tale patto sembrerebbe contrastare con le esigenze di tutela del contraente più debole, proprio nel momento in cui dovrebbe risultare maggiore la finalità protettiva dell'assicurazione per l'acquirente, che non potrà agire nei confronti del costruttore data l'insolvenza di quest'ultimo.

D'altronde questa considerazione è confermata dal II comma dell'articolo 10 del decreto n.122/2005 dove si prevede che il pagamento del premio del contratto di assicurazione di cui all'articolo 4 vada esente dall'assoggettamento dell'azione revocatoria.

#### PRESUPPOSTI APPLICATIVI:

I presupposti soggettivo ed oggettivo per l'applicazione dell'obbligo di fornire la garanzia assicurativa di cui all'articolo 4 sono gli stessi previsti per la garanzia fidejussoria di cui all'articolo 3, cioè quelli previsti dall'articolo 1 dello stesso decreto, che rappresenta la norma di carattere generale.



#### ■ PRESUPPOSTO SOGGETTIVO:

\*\* Venditore deve essere un imprenditore che costruisce o che fa costruire; non rileva se il costruttore sia anche l'esecutore delle opere ovvero operi in via esclusiva nel settore immobiliare.

Ai sensi del decreto legislativo n.122/2005 (articolo 1, I comma, lettera b) deve intendersi per costruttore l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettono in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato, in favore di un acquirente, della proprietà o della titolarità del diritto reale di godimento su un immobile da costruire e ciò anche nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi.

Il venditore sarà tenuto a contrarre la polizza anche qualora non sia costruttore dell'immobile.

Contrariamente a quanto indicato dal Governo nella Relazione allegata al d.lgs n.122/2005, ove si dice che nella predetta ipotesi l'unico obbligo a carico del venditore sia quello di procurarsi dall'appaltatore la copia della polizza dell'appaltatore e di consegnarla all'acquirente, il venditore imprenditore non costruttore dovrà stipulare una nuova polizza.

Questo emerge dal tenore letterale della norma (art.4 dlgs.122/2005 - si veda anche la definizione di costruttore data dall'art.1) e dalla considerazione che, mentre il costruttore appaltatore potrà rilasciare a favore del committente venditore una polizza avente per oggetto unicamente l'edificio realizzato, il venditore dovrà assicurare anche gli eventuali vizi derivanti dalla natura del terreno, vizi di cui dovrà direttamente rispondere in quanto proprietario del terreno sul quale è stato edificato l'edificio.

In conclusione il soggetto passivo dell'obbligo di consegna della polizza assicurativa ex articolo 4 è il venditore imprenditore, che potrà eventualmente acquisire un'analoga polizza assicurativa dall'appaltatore, ma dovrà a sua volta fornire all'acquirente una nuova polizza e promuovere, ove sia il caso, un raccordo tra le due polizze assicurative.

\*\* Acquirente deve essere una persona fisica, che acquisti per sé o per un proprio parente di primo grado o che, pur non essendo socio, abbia assunto obbligazioni con una cooperativa edilizia per ottenere l'assegnazione di un immobile.

Con riferimento al concetto di persona fisica il soggetto acquirente riceve tutela anche se acquista il bene nell'ambito della propria attività di impresa o professionale, a differenza del consumatore come definito nella legislazione in materia bancaria e nelle norme relative alle clausole vessatorie.

Pertanto rientra nella tutela apprestata all'acquirente anche l'imprenditore individuale che acquista un immobile in costruzione, anticipando parte del prezzo, per poi rivenderlo, lucrando la differenza del prezzo.

Non rientrano invece gli acquirenti che non siano persone fisiche: quali società, associazioni, fondazioni o altri enti.

La lettera della legge afferma che acquirente debba essere una persona fisica, che acquisti per sé o per un proprio parente di primo grado, escludendo l'ipotesi di acquisto a favore del coniuge.

Quid iuris quando promissario acquirente sia un solo coniuge in regime di comunione legale?

L'effetto traslativo ex art.177 lettera a) del codice civile non è contemplato nelle norme del decreto legislativo: ne deriva il rischio di ulteriori incertezze interpretative, considerando che il contratto per persona da nominare, il contratto a favore di terzo e l'istituzione fiduciaria di un bene in costruzione non sono tutelati al di fuori del rapporto di parentela di primo grado.

#### ■ PRESUPPOSTO OGGETTIVO:

Si deve trattare di immobili da costruire, come definiti nell'articolo 1 del d.lgs. 122/2005 ossia immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la costruzione non risulti essere stata ultimata, versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

Sono da considerarsi fuori dall'ambito applicativo della legge gli immobili per i quali la richiesta del permesso di costruire o la denuncia di altro provvedimento abilitativo non sia stata ancora presentata.

A proposito di questi ultimi immobili va segnalata la tesi della loro incommerciabilità; tesi disattesa dalla dottrina prevalente, che nella quasi assoluta totalità li ritiene compatibili con la deduzione in contratto, ove ciò non configga con le norme intese ad escludere la commerciabilità degli immobili abusivi.

Non necessariamente deve trattarsi di immobili ad uso abitativo.

Quando il legislatore ha voluto limitare l'applicabilità delle norme alla destinazione abitativa degli immobili lo ha fatto espressamente, come nell'art. 9 (diritto di prelazione) o nell'articolo 10 (esenzione e limiti di esperibilità dell'azione revocatoria).

Nessun riferimento è operato dal d.lgs. n.122/2005 agli immobili oggetto di ristrutturazione.

Tre sono le tesi manifestatesi in materia di applicazione della normativa in questione e quindi dell'obbligo di consegna della polizza assicurativa nel caso di interventi sull'esistente.

\*\* A) Tesi minoritaria

La ristrutturazione risulta esclusa dall'applicazione del d.lgs 122/2005 perché, esaminando i lavori parlamentari, si evince che la proposta espressa di applicare la tutela in oggetto ai casi di ristrutturazione è stata respinta.

**\*\* B) Tesi RIZZI**

L'applicabilità del d.lgs 122/2005 è da limitare ai soli interventi di ristrutturazione maggiore, quelli riconducibili agli articoli 10 e 3 del T.U. edilizio, sussistendo un'analogia di situazioni.

L'acquirente di immobile nuovo e l'acquirente di immobile da ristrutturare radicalmente si trovano nell'identica situazione di non potersi tutelare con l'acquisto, non esistendo il bene dedotto in contratto. Entrambi devono scontare "il rischio del tempo" che trascorre dalla stipula del contratto al trasferimento della proprietà o quanto meno del possesso e devono essere ugualmente tutelati .

**\*\* C) Tesi PETRELLI**

Si ritiene compreso nella disciplina in questione ogni intervento edilizio che richieda il rilascio di un nuovo certificato di agibilità.

Ogni qualvolta ci troviamo di fronte ad un intervento sull'esistente, che vada a modificare le condizioni di igiene, salubrità, risparmio energetico e che possa dar luogo al rilascio di un nuovo certificato di agibilità, siamo nel perimetro applicativo della legge.

Questa tesi si basa sul dato letterale dell'art.1 ove si fa riferimento ad immobili che si trovano in uno stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità .

Sembra preferibile la tesi B, oltre tutto adottata dallo studio C.N.N., in quanto il far rientrare nell'ambito applicativo della legge quegli interventi sull'esistente, qualificati come ristrutturazione maggiore, determina una situazione facilmente riscontrabile ex ante dall'operatore.

Il tecnico abilitato in sede di presentazione della D.I.A. o il funzionario comunale in sede di rilascio del permesso di costruire sono tenuti ad inquadrare correttamente il tipo di intervento edilizio in modo che in base al titolo edilizio che qualifica l'intervento si possa verificare prima l'applicabilità o meno della tutela in oggetto.

Al contrario l'ultima tesi (Petrelli) sembra troppo estensiva; per assurdo qualsiasi intervento anche minimale, per esempio il cambiamento dei serramenti, che può incidere sulla coibentazione e quindi sul risparmio energetico, ai sensi dell'art.24 del T.U. edilizio, potrebbe dar luogo al rilascio di un nuovo certificato di agibilità con evidenti difficoltà pratiche di stabilire ex ante l'applicabilità della tutela ex d.lgs.122/2005.

In definitiva i fabbricati in corso di ristrutturazione, restauro o risanamento sono da considerarsi in corso di costruzione quando vi sia una sostanziale diversità fra il bene dedotto in contratto e quello esistente al momento della

conclusione del contratto, in quanto i contraenti nel loro accordo si riferiscono ad un nuovo bene.

**PRESUPPOSTO CONTRATTUALE:**

La circostanza indicata nell'articolo 4 di prevedere la consegna della polizza all'atto di trasferimento della proprietà ha originato dubbi sull'applicabilità di questa specifica tutela alle varie fattispecie contrattuali.

Ci si è chiesti se la disciplina si applichi:

a) a qualsiasi contratto che comporti l'immediato trasferimento della proprietà

b) ai soli contratti in cui vi sia la sequenza contratto preliminare/contratto definitivo (vista l'espressione "manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.") )

c) a tutti i contratti ad effetti traslativi non immediati e non soltanto in presenza della sequenza preliminare-definitivo.

Qualcuno ritiene che l'articolo 4, non contenendo, a differenza dell'articolo 2 in materia di fideiussione, alcun espresso riferimento né all'immobile da costruire né ai contratti che abbiano come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale, possa applicarsi in tutti i casi di trasferimento, anche diretto ed immediato di un appartamento destinato ad uso abitativo .

Non bisogna dimenticare a mio parere l'ambito applicativo della legge, ossia il cosiddetto perimetro delineato dalla normativa in questione confermato sia dalla legge delega che dal decreto legislativo "Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquisti di immobili da costruire".

Con questa normativa è stato affermato che si vogliono tutelare coloro che acquistano un bene quando il bene ancora non esiste e che devono quindi confidare sulla correttezza e professionalità del venditore nell'esplicazione dell'attività edificatoria .

D'altronde gli immobili interessati sono solo quelli "dedotti in contratto in una dimensione dinamica, rispetto ai quali sia prevista una successiva attività del venditore."

Conseguentemente mi sembra corretta la terza ipotesi (applicabilità a tutti i contratti ad effetti traslativi non immediati e non soltanto in presenza della sequenza preliminare-definitivo), sia da un punto di vista sistematico che in forza dell'espresso richiamo all'articolo 4 contenuto nell'articolo 5 seguente.

Così si è espressa la dottrina prevalente, anche se taluno ha affermato di adottare questa soluzione con "beneficio d'inventario" perché la norma è malformulata ed atta a sollevare dubbi interpretativi .

■ Quindi la normativa in questione si applica a tutti i contratti che hanno come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su immobile da costruire ed agli atti aventi le medesime finalità.

In via esemplificativa tali contratti sono:

- i contratti ad effetti obbligatori o ad effetti reali differiti (preliminare di vendita di fabbricato da costruire, vendita di fabbricato da costruire dedotto in contratto come cosa futura, permuta di bene presente con bene futuro, vendita di fabbricato in corso di costruzione di proprietà altrui, vendita sottoposta a condizione sospensiva, vendita con riserva di proprietà);
- i contratti che abbiano comunque l'effetto di far acquisire all'acquirente la proprietà di un fabbricato da costruire (vendita di immobile con corrispettivo costituito dall'obbligo assunto dall'acquirente di costruire a proprie cure e spese un edificio su area di proprietà del venditore; cessione di quota indivisa di area con condominio precostituito).

■ Si rinvia per una completa ricognizione di tutte le fattispecie contrattuali all'autorevole dottrina in materia.

Tuttavia ritengo doveroso richiamare l'attenzione sull'ipotesi di vendita di terreno da persona fisica al costruttore con contestuale preliminare di compravendita di porzione dell'edificio da costruire.

Si è detto come in questo caso sia ravvisabile un'unica causa negoziale in forza del collegamento tra i due contratti. Essendo simulate le reciproche obbligazioni di pagamento del prezzo ci troviamo di fatto di fronte ad una permuta di bene presente con bene futuro.

Ne deriva la piena assoggettabilità di tale ipotesi alla normativa in questione, qualora il permesso di costruire fosse già stato rilasciato, con conseguente obbligo del costruttore acquirente del terreno di consegnare la polizza indennitaria una volta trasferita la proprietà delle unità immobiliari da costruire.

La disposizione dell'art 4 d.lgs. n.122/2005 è stata definita un'ipotesi di fattispecie progressiva in quanto:

- presupposto per la consegna della polizza è la stipula di un contratto preliminare, o comunque ad effetti traslativi non immediati di immobile da costruire;
- la polizza deve essere consegnata all'acquirente al momento in cui avviene il trasferimento della proprietà.

Problematico è rilevare questo momento in alcune fattispecie come la vendita di bene futuro o nella permuta *do ut des*, in quanto coincidente con la venuta esistenza del bene.

In tali ipotesi l'accordo tra le parti dovrebbe prevedere l'indicazione esatta di tale momento, riferito ad un preciso stato di avanzamento lavori.

Qualora si stabilisca il trasferimento del solo rustico, affidando l'acquirente direttamente i lavori di completamento ad altra impresa, la polizza indennitaria dovrà garantire i soli vizi derivanti dalla struttura dell'edificio. Al contrario quando il passaggio di proprietà avvenga sempre al rustico, ma con l'obbligo di ultimazione dei lavori da parte del venditore-costruttore dovranno essere garantiti interamente tutti i lavori realizzati.

- gli effetti della polizza decennale decorreranno invece dal momento dell'ultimazione lavori, che potrebbe essere precedente o successivo al trasferimento della proprietà e quindi alla consegna della polizza.

CASISTICA:

A) preliminare di vendita al rustico ed appalto

Nel caso di sottoscrizione di preliminare di vendita al rustico di immobile, sorge in capo al venditore costruttore l'obbligo di consegnare all'acquirente, al momento della stipula del rogito definitivo con trasferimento di proprietà, la polizza assicurativa indennitaria, essendo però il fabbricato al rustico e quindi da completare la polizza avrà effetto dal momento della ultimazione dei lavori.

B) vendita al rustico ed appalto

In questa ipotesi mancherebbe il presupposto contrattuale per l'applicazione della normativa in questione in quanto ci troviamo di fronte ad un contratto che non rientra nelle fattispecie previste dall'articolo 4, avendo il contratto in oggetto effetti traslativi immediati. Quanto sopra riferito scaturisce da una lettura sistematica della normativa.

Se invece consideriamo che la situazione dell'acquirente nell'ipotesi di preliminare di vendita e successivo appalto non è sostanzialmente differente da quella nell'ipotesi di vendita e successivo appalto, si deve concludere per l'applicazione della tutela assicurativa anche in quest'ultimo caso. E' questa una lettura equitativa della normativa in questione.

Ciò è confermato da chi sostiene, nelle ipotesi di vendita al rustico ed appalto, l'unitarietà del contratto, stante il collegamento negoziale, configurando un'ipotesi di vendita di bene futuro ove il trasferimento della proprietà coincida con l'ultimazione dei lavori da parte del venditore/appaltatore.

Come si vede dalle contraddizioni ed incongruenze della normativa ex d.lgs. 122/2005, che prevede identici presupposti per fattispecie contrattuali tra loro diverse, discende l'estrema cautela nell'interpretazione delle norme in questione ed il suggerimento all'operatore di adottare tutte le soluzioni per assicurare la piena tutela dell'acquirente.

VIOLAZIONE DELL'OBBLIGO DI CONSEGNA DELLA POLIZZA:

La mancata consegna della polizza non inficia la validità del contratto non prevedendo il decreto legislativo n. 122/2005 alcuna sanzione, a differenza della mancata prestazione della fideiussione di cui agli articoli 2 e 3 da cui scaturisce la nullità relativa.

Non è nemmeno previsto alcun obbligo formale di menzione nel contratto preliminare o negli altri contratti ai sensi dell'art. 6, ad ulteriore differenza della previsione della menzione degli estremi della fideiussione ex articolo 2.

In caso di inadempimento dell'obbligo di consegna, l'acquirente potrà ricorrere alla risoluzione per inadempimento ex articolo 1453 e seguenti, avendo la possibilità di diffidare il venditore ad adempiere entro un congruo termine ex articolo 1454, con contestuale dichiarazione che decorso inutilmente detto termine il contratto si intenderà senz'altro risolto.

Si deve ritenere, ai sensi dell'articolo 1455, che la mancata consegna della polizza indennitaria non possa in alcun modo essere considerata inadempimento di scarsa importanza avuto riguardo all'interesse dell'acquirente.

E' quindi da giustificarsi il rifiuto del promissario acquirente alla stipula del contratto definitivo di compravendita, qualora non gli venga consegnata la polizza indennitaria.

■ Uno dei problemi più spinosi della normativa in questione è dato dalla rinunziabilità a detta assicurazione.

Come si è visto il rimedio fornito dal legislatore in caso di inadempimento dell'obbligo posto a carico del costruttore è la risoluzione del contratto.

Ora, tale rimedio è approntato dal legislatore nel caso di situazioni sopravvenute che impediscono l'attuazione del vincolo contrattuale nel suo contenuto.

Si è detto che il fondamento della risoluzione per inadempimento vada individuato prevalentemente nell'alterazione del sinallagma, costituendo l'inadempimento un'anomalia funzionale del contratto che impedisce la realizzazione della causa.

Al contrario la sanzione della invalidità è prevista nel caso di mancanza o di sussistenza di gravi anomalie degli elementi costitutivi del rapporto, ne deriva l'ammissione nella dottrina prevalente del carattere dispositivo del regime legale dell'obbligo di fornire la polizza indennitaria, data la sanzione conseguente alla violazione dell'obbligo stesso.

D'altronde aver previsto, in caso di mancata ottemperanza all'obbligo di fornire la fideiussione ex articolo 2, la sanzione della nullità relativa significa aver statuito che coesistono ragioni di tutela del contraente debole con ragioni di interesse generale del funzionamento del mercato immobiliare, al fine di evitare vere e proprie emergenze sociali quali quelle provocate negli

ultimi anni dai ripetuti fallimenti di imprese costruttrici.

Presupposto per l'attivazione della fideiussione è infatti la cd. situazione di crisi dell'impresa come definita dallo stesso decreto.

Si tratta quindi di una tutela, nel caso di fideiussione, di carattere imperativo, alla quale l'acquirente non può rinunciare preventivamente. La nullità relativa può essere rilevata d'ufficio sempre nell'interesse del contraente debole.

Al contrario, il non aver previsto la sanzione della nullità, pur relativa, nell'ipotesi di mancata consegna della polizza indennitaria, ma l'aver lasciato tale situazione nell'alveo della risoluzione per inadempimento significa che in quest'ultimo caso per il legislatore sono in gioco interessi di natura prettamente privatistica e quindi lasciati alla libera disponibilità delle parti.

Su questo punto altri hanno sostenuto la non rinunziabilità del meccanismo protettivo, dato dalla polizza indennitaria, sostenendo che il legislatore, con l'obbligo della consegna della polizza, ha previsto una regola di comportamento per ovviare alle cosiddette asimmetrie informative tra due contraenti: uno forte e uno debole. Tale convinzione è rafforzata dall'aver previsto un obbligo a carico del costruttore e non un diritto a favore dell'acquirente, pur non avendo sancito tale inosservanza con una sanzione specifica.

Infine, va registrata una voce isolata che ritiene che la norma in questione esprima un principio d'ordine pubblico di tutela del contraente più debole, che giustifica, pur in assenza di una specifica previsione testuale, la nullità del contratto di trasferimento dell'immobile per violazione della norma protettiva.

Non si capisce come si possa individuare nella fattispecie in esame un'ipotesi di nullità virtuale di protezione in deroga all'articolo 1421 del c.c., che prevede che la legittimazione a far valere la nullità possa essere limitata solo per espressa previsione di legge.

■ Due parole sulla forma della rinunzia.

Per tale rinunzia non sono prescritti requisiti formali.

La rinunzia, essendo un atto destinato a produrre effetti propri nella sfera dello stesso dichiarante non ha natura recettizia, in quanto gli effetti nei confronti dei terzi (subacquirenti) sono solo riflessi.

#### COMPORAMENTO DEL NOTAIO ED INDICAZIONI OPERATIVE:

■ A tale proposito ci si è chiesti se il notaio, incaricato di stipulare un atto di compravendita di un immobile già ultimato, debba, in conformità al mandato professionale, accertarsi dell'ottemperanza dell'obbligo di consegna della polizza indennitaria.

Il notaio è tenuto ad adempiere agli obblighi di consulenza e d'informazione prima, durante e dopo la stipula di un atto.

L'obbligo di informazione sussiste nei confronti di tutte le parti del contratto ed è sancito con estrema precisione dal codice deontologico al punto 42 punto c), dove in particolare si afferma che il notaio è tenuto a dare alle parti i chiarimenti richiesti o ritenuti utili ad integrazione della lettura dell'atto, per garantire ad esse il riscontro con le decisioni assunte e la consapevolezza del valore giuridicamente rilevante dell'atto, con speciale riguardo ad obblighi e garanzie particolari e clausole di esonero o limitative di responsabilità.

Da ciò deriva che il notaio debba informare le parti in ottemperanza ai suoi doveri professionali, in ordine alla disciplina dettata dall'articolo 4 del decreto, che prevede il diritto dell'acquirente di ottenere dal venditore la consegna della polizza indennitaria al momento della stipula dell'atto di trasferimento della proprietà.

L'adempiere a questo dovere professionale da parte del notaio è utile per entrambe le parti del contratto. Utile per l'acquirente, che viene a conoscenza di una tutela specifica approntata dal legislatore, ma ancora più utile per il venditore, che potrà evitare di subire in futuro la risoluzione del contratto per inadempimento con il conseguente obbligo di risarcire i danni all'acquirente.

E' in questa sede che il notaio, può svolgere quell'attività di adeguamento prevista dall'articolo 47 ultimo comma della legge notarile (indagine della volontà delle parti) nel pieno rispetto del suo ruolo di strumento neutrale di sicurezza e di antilitigiosità non solo nell'interesse del contraente debole ma anche del contraente forte, che potrebbe subire in seguito alla violazione dell'obbligo in questione la risoluzione dell'intero contratto.

E' quindi opportuno per il notaio al fine di evitare di subire, a sua volta, pretese risarcitorie in ordine al non corretto esercizio della propria opera professionale, documentare l'espletamento di tale obbligo di informazione.

■ Due sono le ipotesi in cui il notaio sarà chiamato ad operare:

#### Ipotesi A

Stipula di contratto non avente per oggetto l'immediato trasferimento della proprietà, quindi un contratto ad effetti reali differiti (per esempio: vendita di cosa futura o vendita con riserva di proprietà ecc.)

In questo caso sarà opportuno indicare in atto l'obbligo del venditore di consegnare all'acquirente la polizza indennitaria al momento del trasferimento della proprietà, (si è parlato di una specie di pro memoria predisposto dal notaio

per le parti), con la possibilità di dedurre tale obbligo in condizione sospensiva o anche risolutiva.

Allo stesso modo si dovrà operare nel caso di stipula per atto notarile di contratto preliminare.

Mi sembra opportuno precisare che nel caso di immobili per i quali non sia ancora stato rilasciato il permesso di costruire o presentata la D.I.A., ammessa la commerciabilità di tali immobili, il notaio debba consigliare la consegna della polizza all'acquirente, anche se non dovuta ai sensi di legge, suggerendo una sorta di convenzione tra le parti, le quali potranno evidentemente mutuare i contenuti dal regolamento legale, magari provvedendo a migliorarlo.

#### Ipotesi B

Stipula di un contratto avente per oggetto il trasferimento immediato della proprietà.

Queste sono le alternative che si presenteranno al notaio:

\*\* a) far risultare gli estremi della polizza assicurativa, che il venditore ha consegnato all'acquirente in ottemperanza all'obbligo di legge;

\*\* b) inserire nell'atto la dichiarazione delle parti, che non vi sia stata la sequenza preliminare-definitivo o comunque un precedente rapporto contrattuale inerente l'immobile da trasferire.

Con la probabile registrazione del contratto preliminare e con l'obbligo della indicazione nell'atto degli estremi degli acconti, la richiesta di inserire in atto la predetta clausola potrebbe risultare un espediente per evitare l'applicazione della norma e rivelarsi pericolosa sotto il profilo del falso ideologico;

\*\* c) dichiarazione dell'acquirente di essere a conoscenza del diritto di ricevere la consegna della polizza indennitaria e sua conseguente rinuncia.

Una breve riflessione a tale proposito sulla natura della clausola di rinuncia, ammessa con cautela dalla dottrina, va fatta alla luce della normativa in materia di tutela del consumatore.

Ai sensi dell'articolo 33 I comma del codice del consumo (decreto legislativo 6 settembre 2005 n.206) si considerano vessatorie le clausole che determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi del contratto.

Il secondo comma elenca una serie di clausole che si presumono vessatorie, sino a prova contraria e quindi affette da nullità relativa, ai sensi dell'articolo 36.

In questo elenco potrebbe rientrare anche la clausola di rinuncia alla polizza assicurativa indennitaria in particolare il punto b) ove si afferma che si presumono vessatorie le clausole dirette ad escludere o limitare le azioni o i diritti del consumatore in caso di inadempimento totale o parziale.

L'articolo successivo al IV comma prevede che non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di trattativa individuale.

Si definisce trattativa l'attività concorrente delle parti diretta a convenire il contenuto delle clausole contrattuali.

La trattativa rientra nella fase di formazione dell'accordo che è diversa e preventiva rispetto al momento conclusivo del contratto.

I caratteri essenziali della trattativa sono stati individuati dalla dottrina nella individualità, serietà ed effettività.

E' da ritenersi sussistere una trattativa quando le parti abbiano discusso in dettaglio il contenuto della clausola, formulando magari possibili testi o ipotesi alternative e comunque approvando, dopo la preventiva discussione, il testo della clausola anche senza modifiche.

Quindi, in definitiva, la rinuncia alla polizza indennitaria, sempre che si ritenga ammissibile, deve risultare da un'esplicita ed individuale trattativa tra il venditore e l'acquirente.

In ogni caso, una volta rinunciato alla polizza indennitaria l'acquirente di immobile da costruire potrà avvalersi della tutela generale prevista dal codice civile.

Mentre l'articolo 1667, in tema di difformità e vizi dell'opera, prevede che la denuncia degli stessi debba essere effettuata entro 60 giorni dalla scoperta e la relativa azione si prescrive entro due anni dalla consegna, l'articolo 1669 prevede per vizio del suolo o difetto della costruzione che comporti, nel corso di dieci anni dal compimento dell'opera, la rovina o il pericolo di rovina, la decadenza del diritto al risarcimento se non sia stata fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta.

In quest'ultimo caso, secondo la giurisprudenza dominante, la responsabilità del costruttore-venditore, essendo informata ad esigenze di ordine pubblico, si sottrae al potere dispositivo delle parti e quindi né il collaudo o l'accettazione senza riserve, né convenzioni particolari intervenute fra le parti, hanno effetto liberatorio per il costruttore-venditore.

\*\* d) indicare semplicemente in atto la conoscenza dell'acquirente del diritto di ottenere la consegna dell'assicurazione indennitaria.

Probabilmente è questa la soluzione da privilegiare in mancanza degli estremi della polizza, accompagnata dall'avvertimento ai contraenti delle conseguenze della mancata consegna.

Mi permetto di sottolineare l'analogia con la dichiarazione di conoscenza del mancato rilascio del certificato di agibilità del bene trasferito.

Si è scritto, con riferimento al certificato di agibilità, che il compito del notaio "si riduce a porre in essere una completa ed attenta attività professionale diretta ad evitare che l'inerzia del

venditore possa determinare conseguenze sanzionatorie da parte del compratore ed ad evitare che il contratto sia posto nel nulla con possibile azione di risoluzione per inadempimento per effetto di qualsiasi indicazione in ordine all'obbligo di procurare il certificato di abitabilità."

Le stesse considerazioni si possono mutuare in tema di indicazione da parte del notaio dell'obbligo di fornire la polizza indennitaria.

Le menzioni in atto, miranti ad evidenziare la consapevolezza delle parti circa gli effetti e le conseguenze della mancata ottemperanza al precetto legislativo, hanno, a mio parere, un significato di chiarificazione dei rischi che possono emergere e nel contempo possono mettere al riparo il notaio dall'accusa di difetto professionale.

#### CONCLUSIONE:

La normativa prevista dal d.lgs.122/2005 ha approntato una serie di tutele agli acquirenti di immobili da costruire, manifestando però alcune carenze, che sono maggiormente evidenziate dalla comparazione con altre normative europee in particolare con quella francese.

Il non aver previsto una specifica sanzione nel caso di mancata consegna della polizza postuma, significa vanificare le finalità di tutela nei casi in cui il rimedio della risoluzione per inadempimento non può o non vuole essere attuato da parte dell'acquirente.

L'analogia normativa francese prevede, per il costruttore venditore inadempiente, condanne penali ed un successivo divieto di svolgere, anche per interposta persona, operazioni di vendita di immobili.

La stessa normativa transalpina prevede l'obbligo del costruttore di garantire con apposita polizza l'adeguatezza del bene alla sua funzione, ampliando enormemente la tutela facendo rientrare nell'ambito della copertura anche i vizi ed i difetti non essenziali, analoghi a quelli previsti dall'articolo 1667 del nostro codice civile.

Infine va rilevata la mancata diffusione nel mercato immobiliare italiano della consuetudine della certificazione di qualità, presente altrove, attuata mediante controlli in corso d'opera svolti da società di controllo terze abilitate per lo svolgimento di tale attività.

■ Le predette considerazioni non fanno che accrescere la convinzione del ruolo che il notaio può rivestire nel dare concreta attuazione alla tutela dell'acquirente di immobile da costruire, soprattutto nell'ambito delle cosiddette asimmetrie informative, ossia nelle transazioni tra due contraenti non informati o non assistiti oppure tra un contraente forte assistito e competente ed un contraente debole.

Anche nei casi al di fuori, o border line, dal perimetro applicativo della normativa in questione, si può ricordare "che la tutela dell'acquirente è destinata a realizzarsi, ovvero a completarsi, per effetto di accordi ulteriori alla mera applicazione della legge, accordi diretti a migliorare la posizione dell'acquirente e dei quali il notaio stesso potrà essere artefice."

Piercarlo Colnaghi notaio in Cantù

#### BIBLIOGRAFIA:

- \* Gaetano Petrelli, Gli acquisti di immobili da costruire Le garanzie, il preliminare e gli altri contratti, le tutele per l'acquirente (D.Lgs. 20 giugno 2005, n.122), Ipsoa 2005 - Letture Notarili - Collana diretta da Giancarlo Laurini
- \* Tutela dell'acquirente degli immobili da costruire: applicazione del D.Lgs. 122/2005 e prospettive, Atti del Convegno - I Quaderni della Fondazione Italiana per il Notariato
- \* Giorgio de Nova - Carmen Leo - Marco Locati - Alberto Roda, L'acquisto di immobili da costruire Decreto Legislativo 20 giugno 2005 n.122, Ipsoa 2005 - Prima lettura - Collana a cura di Giorgio De Nova
- \* Alessandro Re - Gabriella Scaliti, La nuova disciplina degli acquisti di immobili da costruire D.Lg. 20 giugno 2005 n.122, Utet Giuridica - Il Diritto Attuale
- \* Giovanni Berionne - Gian Vittorio Cafagno - Marina Comenale Pinto - Annarita Lomonaco - Eliana Morandi - Federico Tassinari - Fabio Tierno - Michele Vietti, La tutela dell'acquirente negli acquisti a titolo oneroso, Atti del Convegno tenutosi a Taormina il 15 e 16 aprile 2005 - Ipsoa 2005 - Notariato - Quaderni n.14
- \* Giovanni Rizzi, La nuova disciplina di tutela dell'acquirente di immobile da costruire Decreto Legislativo 20 giugno 2005 n.122 - Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire a norma della legge 2 agosto 2004 n.210, Ipsoa - Notariato - Normativa 4/2005 pag.427
- \* Giovanni Rizzi, Decreto Legislativo 122/2005: assicurazione indennitaria, frazionamento del mutuo, revocatoria fallimentare e le altre novità legislative, studio n.5812/C, approvato dalla Commissione studi civilistici il 20 luglio 2005
- \* Giovanni Rizzi, L'immobile "da costruire" nella bozza di decreto legislativo di attuazione della legge delega 210/2004, studio n.5729/C, approvato dalla Commissione studi civilistici il 4 aprile 2005
- \* Gian Franco Condò, La tutela degli acquirenti di immobili da costruire: prime considerazioni operative, relazione alla Scuola di Notariato della Lombardia
- \* Achille Antonio Carrabba, Tutela degli acquirenti di immobili da costruire e tutela dei consumatori: il

"divieto" di cui all'art.8 D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122, Ipsoa - Notariato - Argomenti 4/2006 pag.473

\* Pier Luigi Donegana, Casi pratici di applicazione del Decreto 122/2005

\* A. Brienza, Brevi osservazioni sull'art.5 T.A.I.C., relazione alla Scuola di Notariato della Lombardia

\* studio in materia di "Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire" elaborato dal gruppo di lavoro presso la Commissione Studi del Consiglio Notarile di Como composto da Laura Bonacina, Gianfranco Manfredi, Christian Nessi e Camilla Pelizzatti

\* Giorgio Baralis, Considerazioni sparse sul decreto delegato conseguente alla L. N.210 del 2004; spunti in tema di: varietà dei contratti "garantiti", prestazione di fideiussione "impropria", riflessi sulla trascrizione, contenuto "necessario" del contratto, invalidità speciale e sue conseguenze, Rivista del Notariato vol.LIX luglio-agosto 2005 n.4

\* Marco Avagliano, Il diritto al frazionamento del promissorio acquirente di immobile da costruire, Il divieto di vendita di immobile nell'art.8 del D.Lgs. 20 giugno 2005 n.122, Rivista del Notariato vol.LIX novembre-dicembre 2005 n.6

\* Adriano Pischetola, La tutela degli acquirenti degli immobili da costruire e l'appalto, Rivista del Notariato vol.LX gennaio-febbraio 2006 n.1

\* Cosimo M. D'Arrigo, La tutela contrattuale degli acquirenti di immobili da costruire, Rivista del Notariato vol.LX luglio-agosto 2006 n.4

\* Salvatore Tondo, Tutela per gli acquirenti di immobili da costruire, Rivista del Notariato vol.LX settembre-ottobre 2006 n.5

\* Angelo Luminoso e Salvatore Tondo, relazioni sul tema "La nuova disciplina di tutela degli acquirenti di immobili da costruire", Convegno di Firenze, 15 ottobre 2005

\* Alessandra Paolini - Antonio Ruotolo, Prime considerazioni in tema di tutela di immobili da costruire o in corso di costruzione, Settore studi C.N.N., 3 maggio 2005

\* Giovanni Rizzi, Risposta a quesito Convegno di Roma del 21 gennaio 2006

\* Giovanni Rizzi, Intervento al Convegno di Firenze del 15 ottobre 2005

\* Risposta ai quesiti Ciro Caccavale al Convegno di Roma del 21 gennaio 2006

\* Giuseppe Mirabelli, Dei contratti in generale, Utet

\* messaggio Lista Sigillo Giampiero Petteruti, 9 novembre 2006

\* Giovanni Casu, Appunti sul certificato di agibilità, Rivista del Notariato vol.LXI marzo-aprile 2007 n.2

\* Filippo Zabban, La garanzia fidejussoria vista dall'angolo visuale dell'acquirente: costi, rischi e problemi, Atti del Convegno - I quaderni della Fondazione Italiana per il Notariato





contraente debole procede alla dazione dell'area contro il bene futuro dell'appartamento.

Non rilevante sembra invece la distinzione nell'oggetto dell'acquisto; laddove nel novellato 67 l.f. si parla di immobili e non anche di diritti su tali beni si deve ritenere che la norma si possa applicare anche all'acquisto dell'usufrutto o della nuda proprietà.

#### GIUSTO PREZZO:

Entrambe le norme parlano di giusto prezzo, ma l'articolo 10 aggiunge che la valutazione del giusto prezzo vada effettuata al momento della stipula del preliminare.

Sul punto si ritiene che la disposizione dell'articolo 10 possa essere utilizzata come criterio interpretativo del più sintetico articolo 67 l.f..

■ Stabilire che la valutazione del giusto prezzo si riferisca al momento della stipula del preliminare risponde a criteri di razionalità in quanto è al momento della stipula del preliminare che si determina il prezzo, valutando la convenienza dell'affare.

E' ovvio che la valutazione vada fatta considerando i valori degli immobili quando saranno ultimati e non con riferimento allo stato in cui si trovano al momento della stipula del preliminare.

Il prezzo indicato nel preliminare potrà essere assunto per valutare se sia "giusto", solo se il preliminare sia fornito di data certa.

Il criterio d'interpretazione della nozione di giusto prezzo espressa da entrambe le norme può essere desunto dalla disciplina dei contratti del consumatore, dove si indica nel prezzo di mercato il giusto prezzo del bene; inidoneo è ovviamente il valore catastale; talvolta nel caso di lieve scostamento dal prezzo di mercato potrebbe essere opportuna una perizia asseverata.

■ La ratio, che sottintende la tutela, è palese: solo qualora il prezzo del trasferimento corrisponda ai valori fissati dal mercato la norma presume, iuris et de iure, l'assenza di qualsiasi consilium fraudis in capo all'acquirente che pone in essere un'operazione normale e come tale non potenzialmente lesiva della par condicio creditorum.

Si è detto che tre sono le ipotesi che si possono verificare:

\*\* prezzo giusto: si avrà l'esenzione iuris et de iure dell'azione revocatoria

\*\* prezzo sproporzionato in misura superiore al quarto troverà applicazione la presunzione di conoscenza dello stato di insolvenza

\*\* prezzo sproporzionato in misura inferiore al quarto, il negozio potrà essere revocato solo se il curatore riuscirà a provare la scientia decotiois.

Le norme in oggetto tendono, da una parte, a salvaguardare le ragioni dell'acquirente nei confronti dei creditori del venditore, dall'altra parte

vogliono colpire le situazioni di evidente approfittamento dello stato di insolvenza.

#### IMMOBILI DESTINATI AD ABITAZIONE:

L'oggetto della tutela riguarda esclusivamente gli immobili ad uso abitativo.

Vi rientrano anche:

\*\* le pertinenze ai predetti immobili, sia se acquistate contestualmente che successivamente

\*\* le abitazioni di lusso

\*\* le abitazioni diverse dalla prima casa

■ Si parla in tutte e due le norme di immobili ad uso abitativo dell'acquirente e dei suoi parenti o affini entro il terzo grado, non comprendendo il coniuge, perché normalmente acquirente e coniuge hanno la stessa residenza (residenza familiare ex articolo 144 del codice civile).

Da rilevare come a differenza dell'art.1 del D.lgs, che prevede il diritto alla garanzia fidejussoria, all'assicurazione obbligatoria e al diritto di prelazione a favore di coloro che acquistano per sé o per un parente di primo grado, qui la tutela è allargata ai parenti ed affini entro il terzo grado.

Ciò risponde all'esigenza di un maggior ambito applicativo della tutela prevista con l'esenzione dall'azione revocatoria.

■ Apparentemente le due norme si differenziano perché l'articolo 67 l.f. parla di acquisto di immobili destinati a costituire l'abitazione principale, mentre l'articolo 10 del decreto legislativo 122/2005 richiede il trasferimento della residenza. Il codice civile (art.43) considera comunque la residenza come la dimora abituale della persona e quindi sostanzialmente la identifica con l'abitazione principale.

#### IMPEGNO DELL'ACQUIRENTE:

La vera diversità sussistente tra le due norme va rintracciata nell'impegno dell'acquirente di stabilire la residenza sua o dei suoi familiari o affini entro il terzo grado entro dodici mesi dall'acquisto o dalla ultimazione degli stessi, prevista solo nell'articolo 10 del decreto legislativo n.122/2005.

■ Nel novellato art. 67 l.f. il legislatore non indica espressamente il periodo entro il quale deve avvenire la prevista destinazione, rimanendo nell'ambito della competenza dell'autorità giudiziaria la decisione di verificare se l'immobile acquistato sia stato effettivamente destinato ad uso abitativo dei soggetti interessati.

Le risultanze anagrafiche hanno solo valore di presunzione, che potrà essere verificato con l'assunzione di tutti i mezzi di prova.

■ Al contrario nell'art.10 del decreto legislativo n.122/2005 è prevista la dichiarazione di stabilire la residenza nei dodici mesi successivi; impegno formale, che deve essere formulato contestualmente alla volontà di acquistare e che quindi va inserito nell'atto di acquisto.

L'effettivo stabilimento della residenza nell'immobile acquistato non sembra sufficiente, in assenza della dichiarazione di impegno, a rispettare il dettato della legge e quindi non è meritevole di tutela ai sensi dell'articolo 10 del decreto legislativo 122/2005, mentre rimarrà comunque la tutela dell'art.67 della l.f., qualora ci fossero le condizioni.

#### SUGGERIMENTI OPERATIVI:

Se è pacifico che per l'applicazione della tutela ex art.10 dlgs n.122/2004, l'impegno dell'acquirente deve risultare formalmente dall'atto per l'applicazione della tutela ex art.10 D.lgs 122/2005 è chiaro il ruolo delicato che il notaio è chiamato a svolgere in questa ipotesi.

Obbligo di informazione e di consulenza e massima attenzione nell'inserire nel corpo dell'atto la dichiarazione dell'impegno dell'acquirente a trasferire la residenza.

■ Gli atti, che dovranno contenere tale dichiarazione, qualora l'acquirente intenda avvalersi dell'esenzione dall'azione revocatoria, sono:

\*\* i contratti di trasferimento ad effetti reali immediati, aventi per oggetto immobile da costruire

\*\* i contratti ad effetti reali differiti di immobili da costruire (vendita di bene futuro, vendita con riserva di proprietà)

\*\* i contratti ad effetti reali immediati, aventi ad oggetto il trasferimento di immobili già finiti, quando costituiscono esecuzioni di preliminari stipulati quando gli immobili erano ancora da costruire

\*\* i preliminari trascritti di immobili da costruire.

Tutti atti potenzialmente idonei a violare la par condicio creditorum e quindi assoggettati alla revocatoria fallimentare se non contenenti la dichiarazione ex articolo 10 decreto legislativo n.122/2005.

Tale dichiarazione non si sovrappone alla dichiarazione fiscale diretta ad ottenere le agevolazioni della prima casa, avendo un diverso ambito applicativo ed essendo comunque più rigorosa di quest'ultima.

Perché, a differenza della dichiarazione fiscale, si ritiene che la dichiarazione finalizzata all'esenzione dell'azione revocatoria non possa essere contenuta in un atto successivo di integrazione, data la sua natura formale e la sua naturale contestualità con l'acquisto.

Credo tuttavia di non poter escludere la possibilità di stipulare un atto di rettifica per errore materiale di omissione della dichiarazione, sempre che venga redatto in un periodo non sospetto.

■ Deve ritenersi possibile formulare l'impegno di trasferire la residenza, indicando nell'atto di acquisto le alternative previste dalla norma (residenza propria dell'acquirente o dei suoi parenti o affini entro il terzo grado) non dovendo necessariamente scegliere al momento della stipula del contratto.

Il notaio dovrà inoltre ricordare le conseguenze nel caso d'impegno assunto nell'atto di trasferimento ed in seguito non ottemperato con il trasferimento di fatto della residenza.

Pur non essendo prevista espressamente una sanzione, come in materia fiscale, è ovvio che la natura vincolante dell'impegno deve essere assecondata, prestandosi la dichiarazione, in caso di impegno non mantenuto, a strumento di elusione della normativa.

Altra ipotesi è il caso di ritrasferimento della residenza successivamente all'adempimento alle prescrizioni della norma; l'attenzione, qui, è posta sul contratto in frode alla legge, ricollegandosi all'ampia casistica in materia fiscale.

■ Si deve infine ricordare che, essendo la disposizione di natura prettamente procedurale, l'esenzione da revocatoria fallimentare, prevista dall'articolo 10 dlgs 122/2005, sia da applicare a tutti gli atti di procedura posti in essere successivamente all'entrata in vigore dello stesso decreto legislativo n.122 del 2005, indipendentemente dalla data di rilascio del provvedimento abilitativo relativo agli immobili da costruire.

Piercarlo Colnaghi notaio in Cantù

#### BIBLIOGRAFIA:

\* Gaetano Petrelli, Gli acquisti di immobili da costruire Le garanzie, il preliminare e gli altri contratti, le tutele per l'acquirente (D.Lgs. 20 giugno 2005, n.122), Ipsoa 2005 - Letture Notarili - Collana diretta da Giancarlo Taurini

\* Giovanni Rizzi, La nuova disciplina di tutela dell'acquirente di immobile da costruire Decreto Legislativo 20 giugno 2005 n.122 - Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire a norma della legge 2 agosto 2004 n.210, Ipsoa - Notariato - Normativa 4/2005 pag.427

\* Giorgio de Nova - Carmen Leo - Marco Locati - Alberto Roda, L'acquisto di immobili da costruire Decreto Legislativo 20 giugno 2005 n.122, Ipsoa 2005 - Prima lettura - Collana a cura di Giorgio De Nova



corrispettivo nascente da un atto notarile transita necessariamente dalla sua contabilità che funge da "filtro" per la successiva tassazione della relativa operazione oggetto del contratto.

Ciò garantisce da una parte una garanzia della restituzione di quanto dovuto in caso di recesso ed dall'altra una trasparenza e veridicità delle dichiarazioni inerenti il reale prezzo di vendita.

Seguono:

- la fase delle indagini ipotecarie svolte dal Notaio;
- la fase della determinazione della base imponibile e del trattamento fiscale applicabile alla fattispecie svolta imperativamente da un organo statale istituito ad hoc che al termine del servizio fornisce certificazione che viene allegata al rogito;
- la certificazione dell'Amministratore del Condominio attestante le eventuali spese arretrate a carico del venditore, anch'essa da allegare al rogito.

L'iter termina con la sottoscrizione del rogito definitivo necessariamente autenticata dal Notaio della parte acquirente, unico ed ultimo atto di natura reale che determina l'effetto traslativo della proprietà immobiliare; sempre allo stesso Notaio vengono liquidate tutte le spese e gli onorari (interamente a carico dell'acquirente) comprensivi anche di quelli spettanti allo studio notarile dell'alienante al cui pagamento provvede lui stesso.

Superata questa breve analisi sugli aspetti tecnici di un'operazione di compravendita, volendo fare un raffronto culturale tra Italia e Francia quello che all'epoca mi aveva maggiormente colpito del sistema francese era la figura dello Stato, molto presente sia a livello di sostegno logistico nello svolgimento delle indagini (con ovvia minor responsabilità del Notaio sull'esito delle stesse) sia a livello di controlli sulla regolarità fiscale delle dichiarazioni rese.

Ultimamente, con l'entrata in vigore del Decreto Bersani, si è registrato in Italia un notevole avvicinamento al sistema francese ma mutuando solo la parte relativa ai controlli statali finalizzati alla lotta all'elusione/evasione fiscale; ad oggi infatti, nelle operazioni immobiliari in particolare lo stato richiede una trasparenza maggiore senza affiancare il Notaio con alcun sostegno logistico; ciò tende pertanto ad aggravare le responsabilità del Notaio stesso rendendolo sempre più il solo ed unico garante delle dichiarazioni, non solo fiscali ma oramai di qualsiasi natura, rese in atto dalle parti.

Altra considerazione che ritengo singolare, e che sicuramente nasce da un'ulteriore profonda differenza culturale tra i due paesi, riguarda la forte differenza in Francia tra bene privato e pubblico; malgrado infatti i numerosissimi controlli cui è sottoposto un immobile ai fini di un trasferimento di proprietà, tutto ciò che costituisce proprietà privata in senso stretto (da intendersi tutto ciò che è interno all'appartamento stesso

quali impianti, muratura, materiali...) non viene considerato come in Italia; capita spesso di entrare in unità immobiliari perfettamente vendibili che presentato però abusi urbanistici o impianti non a norma, difformità che nel nostro paese creerebbero, allo stesso Notaio, un ostacolo al perfezionamento dell'atto.

Tali questioni quindi, restando oggetto di convenzioni tra le parti, non costituendo, di norma, oggetto di controllo statale e consentendo una più snella circolazione dei beni, comportano una semplificazione del sistema urbanistico/catastale (che sarebbe auspicabile anche nel nostro paese) e non aggravano ulteriormente la posizione del notaio rogante su questioni su cui spesso risulta allo stesso logisticamente impensabile compiere un'adeguato controllo.

Ritengo opportuno fare anche un breve cenno alla professione forense.

Stante il fatto che in Francia è riservata agli avvocati la redazione degli atti societari, ho rilevato una notevole affinità della professione con quella notarile; il sistema societario è semplificato rispetto a quello italiano in quanto richiede un minor numero di adempimenti pubblicitari; per esempio, per quanto riguarda l'indagine sui poteri degli organi sociali, le operazioni si perfezionano con i terzi senza particolari controlli preventivi prescritti per legge o derivanti da prassi giurisprudenziali consolidate, salva poi una eventuale responsabilità interna del legale rappresentante che ha agito in nome della società.

In tale quadro il Notaio, pur non essendo più competente in materia, molte volte affianca l'avvocato con un'attività di consulenza nel corso del perfezionamento dell'operazione, partecipando alla redazione dell'atto finale.

Concludendo con un'ultima osservazione di livello più generale, la considerazione cui sono giunta ad oggi, a seguito della mia breve esperienza, è la oggettiva e profonda diversità tra la nostra cultura e quella francese; tale divergenza si pone come un forte ostacolo ad una auspicabile armonizzazione dei rispettivi sistemi giuridici; il sistema francese infatti, pur essendo così efficace, funzionale e ben organizzato, se integralmente mutuato dal nostro Paese potrebbe rivelarsi un fallimento proprio per questioni di incompatibilità di natura sociale/culturale; diversamente reputo che il ricorso ad alcuni istituti francesi, singolarmente rivisitati dal legislatore italiano, potrebbero rivelarsi estremamente utili, specialmente in un momento politico delicato come quello che stiamo attualmente vivendo.

Dott.ssa Roberta Menchini







































