

Pianiga (Ve), 21 marzo 2005

**I nuovi obblighi per le imprese di costruzione
a tutela degli acquirenti
(Dott. Simone Baldan *)**

INDICE

Introduzione	pag. 02
Obblighi del costruttore:	
la fideiussione	pag. 03
l'assicurazione per danni all'immobile	pag. 05
il contenuto minimo del preliminare di vendita	pag. 06
Tutela dell'acquirente:	
i limiti all'azione revocatoria	pag. 08
il diritto di prelazione	pag. 08
Il fondo per la tutela delle vittime di crisi aziendali	pag. 08
requisiti per l'accesso	pag. 09
finanziamento	pag. 10
gestione	pag. 10
Formulario	pag. 11

Introduzione

Il Governo è stato delegato ⁽¹⁾ ad adottare uno o più decreti il cui disposto tuteli i “*diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità*” ⁽²⁾. L'acquisto oggetto della tutela è riferito a qualsiasi forma contrattuale (compravendita, leasing, assegnazione da parte di cooperative edilizie, ecc.).

In particolare le forme di tutela sono previste:

- nei confronti di coloro che acquistano immobili da costruire;
- nei confronti di coloro che sono già stati vittime di procedure connesse a situazioni di crisi del costruttore.

La legge delega definisce come **acquirente** la persona fisica che si impegna all'acquisto (promissario acquirente) o acquista un immobile da costruire ovvero stipula ogni altro contratto, compreso il leasing, che abbia o possa produrre l'effetto di determinare l'acquisto o il trasferimento non immediato della proprietà, o di un altro diritto reale di godimento, su un immobile da costruire, a proprio favore ovvero a favore di un parente di primo grado, ovvero colui che assume obbligazioni nei confronti di una cooperativa edilizia, ancorché non socio della stessa, al fine di ottenere l'assegnazione in proprietà ovvero l'acquisizione della titolarità di un altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire per iniziativa della stessa ⁽³⁾.

È definito **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 di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato*”

¹L. 2 agosto 2004 n. 210 in G.U. n. 189 del 13 agosto 2004; entrata in vigore 28 agosto 2004

²Art. 1 c. 1 L. n. 210/2004

³Art. 2 c. 1 lett. a) L. n. 210/2004

direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi"⁽⁴⁾.

Le istituende tutele interverrebbero al realizzarsi di una **situazione di crisi**, *"che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa"* ⁽⁵⁾.

Nel seguito si procede ad esaminare il contenuto dello Schema di Decreto Legislativo ⁽⁶⁾ predisposto dal Governo, facendo costante riferimento ai principi statuiti nella Legge Delega.

Perché le norme in esso contenute siano applicabili si deve attendere la fine del suo iter legislativo, ma una attenta analisi dei principi cardine, e delle novità introducende, si rivela ora necessaria al fine di consentire agli operatori interessati di adeguare le proprie strutture amministrative e commerciali per tempo.

In particolare, al fine di garantire coloro che acquistano **immobili da costruire** sono previsti nuovi particolari obblighi a carico del costruttore.

Va sottolineato che le nuove disposizioni si applicheranno a partire dai contratti riguardanti immobili per i quali il permesso di costruire (o altra denuncia o provvedimento abilitativo) sarà richiesto dopo la data di entrata in vigore del Decreto in esame ⁽⁷⁾.

Obblighi del costruttore: la fideiussione

Il costruttore dovrà prestare all'acquirente, prima o contestualmente alla stipula del contratto che *"abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità"* una fideiussione rilasciata da una banca, un'assicurazione o un altro soggetto autorizzato ⁽⁸⁾.

⁴Art. 2 c. 1 lett. b) L. n. 210/2004

⁵Art. 2 c. 1 lett. c) L. n. 210/2004

⁶Schema di decreto legislativo del 18 febbraio 2005 (nel seguito "Schema")

⁷Art. 4 Schema cit.

⁸Art. 3 c. 1 lett. c) L. n. 210/2004

La fideiussione (⁹):

- deve essere pari al 100% delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo complessivamente riscosso o ancora da riscuotere prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Dalla fideiussione sono escluse le somme erogate da parte di un soggetto mutuante (ad esempio, banca);
- deve garantire, in caso di crisi del costruttore, la restituzione delle somme rimosse, del valore di ogni altro corrispettivo nonché degli interessi legali maturati fino al verificarsi di tale situazione (¹⁰);
- deve prevedere la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale (costruttore). Di conseguenza le parti non possono stabilire, con un'apposita clausola contrattuale, che il fideiussore (banca, assicurazione, ecc.) sia tenuto a pagare solo dopo che il creditore (acquirente) abbia infruttuosamente escusso il debitore (¹¹);
- cessa di avere efficacia all'atto del trasferimento della proprietà o del diritto reale di godimento o dell'atto definitivo di assegnazione.

Il mancato rilascio della fideiussione determina la nullità del contratto, che può essere fatta valere esclusivamente dall'acquirente.

Crisi del costruttore

La situazione di crisi del costruttore si considera decorrente (¹²) dai seguenti momenti (alternativi tra loro):

- dalla trascrizione del pignoramento dell'immobile oggetto del contratto;
- dalla pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento;
- dalla presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- dalla pubblicazione della sentenza dichiarativa dello stato di insolvenza o, se anteriore, del Decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.

Escussione della fideiussione

⁹Art. 1 Schema cit.

¹⁰Art. 2 c. 1 Schema cit.

¹¹Art. 2 c. 4 Schema cit. - Art. 1944 c. 2 Cod. Civ.

¹²Art. 2 c. 2 Schema cit.

A decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi l'acquirente può procedere all'escussione della fideiussione a condizione che lo stesso abbia comunicato al costruttore la risoluzione del contratto o, nelle ipotesi di procedura concorsuale, il competente organo non abbia comunicato l'intenzione di subentrare nel contratto preliminare ⁽¹³⁾.

A tal fine, l'acquirente deve inviare una richiesta scritta al fideiussore, a mezzo raccomandata A/R, accompagnata dalla documentazione idonea a dimostrare l'ammontare delle somme pagate al costruttore ⁽¹⁴⁾.

Entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta il fideiussore deve effettuare il pagamento di quanto dovuto; in caso di ritardo nel pagamento l'acquirente ha diritto al rimborso delle spese sostenute e strettamente necessarie per ottenere la restituzione di quanto spettante, oltre agli interessi ⁽¹⁵⁾.

“Il mancato pagamento del premio o della commissione” da parte del costruttore [n.d.r.] *“non è opponibile all'acquirente”* ⁽¹⁶⁾.

La proposta di decreto attuativo prevede una espressa modifica alla Legge Fallimentare con l'inserimento dell'art. 72 bis: *“in caso di situazione di crisi del costruttore [...omissis...] il contratto si intende sciolto se, prima che il curatore comunichi la scelta tra esecuzione e scioglimento, l'acquirente abbia escusso la fideiussione [...omissis...] dandone altresì comunicazione al curatore. In ogni caso, la fideiussione non può essere escussa dopo che il curatore abbia comunicato di voler dare esecuzione al contratto”* ⁽¹⁷⁾.

Obblighi del costruttore: l'assicurazione per danni all'immobile

Ai sensi dell'art. 3 dello schema di Decreto Legislativo in esame il costruttore è altresì obbligato a stipulare, a beneficio dell'acquirente,

¹³Art. 2 c. 3 Schema cit.

¹⁴Art. 2 c. 4 Schema cit.

¹⁵Art. 2 c. 6 Schema cit.

¹⁶Art. 2 c. 5 Schema cit.

¹⁷Art. 10 Schema cit.

un'assicurazione decennale avente effetto dalla data di ultimazione dei lavori.

L'assicurazione è diretta alla copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, anche a terzi, che si manifestano dopo la stipula del contratto di compravendita o di assegnazione. I danni possono essere dovuti alla rovina totale o parziale o a gravi difetti di costruzione dell'immobile, per vizio del suolo o per difetto della costruzione ⁽¹⁸⁾.

Obblighi del costruttore: il contenuto minimo del preliminare di vendita

A tutela dell'acquirente è inoltre previsto che il contratto preliminare e ogni altro contratto diretto al successivo acquisto della proprietà o di un altro diritto reale di godimento sull'immobile deve contenere i seguenti elementi minimi ⁽¹⁹⁾:

- Cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale delle parti, nonché regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione o da certificato dell'ufficiale di stato civile; denominazione o ragione sociale, sede e codice fiscale delle persone giuridiche, delle società di persone e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo ⁽²⁰⁾
- Natura dell'immobile, comune in cui si trova, nonché dati di identificazione catastale del terreno su cui insiste ⁽²¹⁾
- Descrizione dell'immobile e delle relative pertinenze di uso esclusivo oggetto di trasferimento
- Estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per ottenere il titolo abilitativo a costruire e elencazione dei vincoli previsti

¹⁸Art. 1669 Cod. Civ.

¹⁹Art. 3 c. 1 lett. m) L. 210/2004 - Art. 5 Schema cit. - vedere inoltre la sezione "Formulario" della presente trattazione

²⁰Contenuto già richiesto dalla disciplina ex Art. 2659 c. 1 n. 1 Cod. Civ., per quanto indicato nella Nota di Trascrizione

²¹Contenuto già richiesto dalla disciplina ex art. 2826 c. 1 Cod. Civ., per quanto indicato nell'atto di concessione di ipoteca

- Caratteristiche tecniche della costruzione con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti
- Tempistica massima di esecuzione dei lavori, anche eventualmente correlata alle varie fasi di lavorazione
- Indicazione del prezzo complessivo da corrispondere in denaro o del valore di ogni altro eventuale corrispettivo; termini e modalità di pagamento con specificazione delle eventuali somme a titolo di caparra ⁽²²⁾
- Estremi della fideiussione rilasciata all'acquirente
- Esistenza di eventuali ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile con indicazione dell'ammontare, del soggetto beneficiario e del titolo da cui derivano e la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi (in particolare se gli obblighi devono essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo)
- Estremi del permesso a costruire o, se non ancora rilasciato, della sua richiesta e di ogni altro titolo, denuncia, provvedimento abilitativo di costruzione
- Estremi identificativi di eventuali imprese appaltatrici

Allegati al contratto preliminare

Al contratto preliminare devono essere allegati ⁽²³⁾:

- il capitolato nel quale sono evidenziati:
 - le caratteristiche dei materiali da utilizzare, individuati anche soltanto per tipologia, caratteristiche e valori omogenei;
 - l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti tra le parti;
- gli elaborati del progetto sulla cui base è stato richiesto o rilasciato il permesso a costruire o l'ultima variazione del progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

²² Il prezzo deve essere pagato tramite bonifico bancario, o versamenti diretti su c/c bancari o postali, indicati dal venditore ed allo stesso intestati, o tramite altre forme che assicurino la prova certa del pagamento.

²³ Art. 5 c. 2 Schema cit.

Tutela dell'acquirente: i limiti all'azione revocatoria

In caso di procedura fallimentare non sono soggetti all'azione revocatoria ⁽²⁴⁾gli atti di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili ad uso abitativo, qualora effettuati al giusto prezzo (da valutare alla data di stipula del preliminare), in relazione ai quali l'acquirente si impegna a stabilire, entro 12 mesi dall'acquisto o dall'ultimazione, la residenza propria o di parenti o affini entro il terzo grado ⁽²⁵⁾.

Non sono inoltre soggetti ad azione revocatoria i pagamenti dei premi e commissioni relativi ai citati contratti di fideiussione ed assicurazione ⁽²⁶⁾.

Tutela dell'acquirente: il diritto di prelazione

In caso di fallimento del costruttore l'acquirente che ha adibito ad abitazione principale per sé o per un parente di primo grado l'immobile compreso nell'attivo fallimentare, ha diritto di prelazione per l'acquisto dello stesso all'asta, ancorché la fideiussione sia già stata escussa ⁽²⁷⁾.

Il diritto di prelazione deve essere esercitato entro 10 giorni dal ricevimento della comunicazione dell'autorità che procede alla vendita dell'immobile ⁽²⁸⁾.

“É escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario” ⁽²⁹⁾.

Il fondo per la tutela delle vittime di crisi aziendali

L'art. 11 dello schema di Decreto Legislativo in esame istituisce un apposito Fondo di solidarietà ⁽³⁰⁾per la tutela dei diritti patrimoniali dei soggetti che in passato hanno subito perdite di somme o di beni nonché la mancata acquisizione della proprietà o assegnazione dell'immobile o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento sull'immobile da costruire per iniziativa di una cooperativa a seguito del manifestarsi di una situazione di crisi per insolvenza del costruttore con procedure

²⁴Art. 3 c. 1 lett. b) L. 210/2004 – art. 67 e 72 c. 4 R.D. n. 267/1942 (Legge Fallimentare)

²⁵Art. 9 c. 1 Schema cit.

²⁶Art. 9 c. 2 Schema cit.

²⁷Art. 8 c. 1 Schema cit.

²⁸Art. 8 cc. 2,3 Schema cit.

²⁹Art. 8 c. 5 Schema cit.

³⁰Art. 3 c. 1 lett. da f) a l) L. 210/2004

non ancora concluse anteriormente al 31.12.93 o aperte entro la data di entrata in vigore del Decreto attuativo della L. n. 210/2004.

Requisiti per l'accesso al Fondo

L'accesso ai benefici del Fondo di solidarietà è consentito soltanto se per l'immobile è stato richiesto il permesso di costruire ⁽³¹⁾.

È inoltre necessario che sussistano contestualmente le seguenti condizioni ⁽³²⁾:

- l'acquirente abbia subito, per effetto della situazione di crisi del costruttore, perdite di somme di denaro o di altri beni da esso trasferiti al costruttore quale corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire;
- l'acquirente non abbia acquistato la proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile da costruire o non ne abbia ottenuto l'assegnazione. Tale requisito non viene meno qualora, a seguito di accordi con gli organi della procedura concorsuale o di aggiudicazione dell'asta, venga acquisita la proprietà o conseguita l'assegnazione dell'immobile. In tal caso l'indennizzo ⁽³³⁾:
 - spetta soltanto se l'importo complessivo delle somme versate e del valore dei beni trasferiti al costruttore nonché delle somme versate per l'effettivo acquisto del bene superiore al prezzo originariamente convenuto con il costruttore;
 - è pari alla differenza tra l'importo complessivo suddetto e il prezzo originario, fino a concorrenza delle somme effettivamente versate al costruttore.

È comunque richiesta la dimostrazione della sussistenza e dell'ammontare della perdita subita; tale prova può essere rappresentata anche dal provvedimento di accertamento del credito nell'ambito della procedura concorsuale.

Al Fondo è riconosciuto il diritto di rivalersi nei confronti del costruttore per recuperare l'indennizzo corrisposto all'acquirente ⁽³⁴⁾.

³¹Art. 11 c. 3 Schema cit.

³²Art. 12 Schema cit.

³³Art. 12 c. 3 Schema cit.

³⁴Art. 13 c. 7 Schema cit.

Quest'ultimo, per la parte di credito non soddisfatta dall'indennizzo, può agire nell'ambito della procedura concorsuale aperta nei confronti del costruttore.

La domanda di accesso ⁽³⁵⁾ alle prestazioni del Fondo, le cui modalità di presentazione saranno stabilite con un apposito Decreto del Ministero della giustizia di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze:

- può essere presentata una sola volta, ancorché l'acquirente abbia subito perdite con riferimento a più situazioni di crisi;
- va effettuata entro 6 mesi dalla data di pubblicazione sulla G.U. del Decreto ministeriale.

Finanziamento del Fondo

Ai costruttori tenuti al rilascio della fideiussione è altresì imposto il versamento di un contributo finalizzato alla costituzione delle risorse finanziarie necessarie al funzionamento del Fondo in esame ⁽³⁶⁾.

Il contributo è stabilito, per il primo anno in misura pari al 4 per mille dell'ammontare complessivo di ciascuna fideiussione e per le annualità successive nella misura che sarà stabilita con un apposito Decreto del Ministero della Giustizia.

Il versamento del contributo è effettuato direttamente dal fideiussore (banca, assicurazione, ecc.).

Gestione del Fondo

La gestione del fondo sarà affidata ⁽³⁷⁾ alla CONSAP S.P.A. (Concessionaria di Servizi Assicurativi Pubblici S.P.A.) per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, sulla base di un'apposita concessione i cui contenuti sono definiti programmaticamente dallo Schema di Decreto Legislativo ⁽³⁸⁾.

Alla Concessionaria sarà affidata la gestione di cassa e patrimoniale del fondo, la conservazione della sua integrità, la liquidazione delle relative spese. All'Amministrazione concedente sarà

³⁵Art. 17 Schema cit.

³⁶Art. 16 Schema cit.

³⁷Artt. 14 e 15 Schema cit.

³⁸Art. 14 c. 3 Schema cit.

riservato il diritto di verificarne periodicamente la corrispondenza alle finalità indicate dalla normativa.

Formulario

In questa sezione si propone un preliminare di compravendita predisposto nel rispetto dei contenuti dello Schema di Decreto Legislativo in corso di approvazione.

Oggetto del contratto è la compravendita di una porzione di fabbricato in corso di costruzione. Le clausole inserite sono da personalizzare, mentre i contenuti minimi previsti per legge non possono essere omissi.

La bozza che si sottopone può essere un utile punto di partenza per condurre una trattativa, con un costante riferimento ai nuovi contenuti contrattuali obbligatori.

*** **

Preliminare di compravendita

Fra la **promittente venditrice**

[...denominazione...] con sede legale in [...comune...-...frazione...], Via [.....] Cod. Fisc. e P. IVA 0000000000 nella persona dell'Amministratore Sig. [cognome e nome] nato a [...] il [gg/mm/aaaa] residente in [...comune...-...frazione...], Via [...], Cod. Fisc. [...];

e il **promissario acquirente**

Sig. [cognome e nome] nato a [...] il [gg/mm/aaaa] residente in [...comune...-...frazione...], Via [...] Cod. Fisc. [...]

premesse che

- A. La parte promittente venditrice è proprietaria di [...tipologia area...] sito in [...comune...-...frazione...], Via [...], iscritto al [CT] zona [...] foglio [...] mappali [...], sul quale è in corso l'edificazione di un fabbricato costituito da [...] giusta concessione edilizia n. [...] del Comune di [...];
- B. Il promissario acquirente intende acquistare una porzione di tale fabbricato, e più specificatamente la porzione [...] composta da [...] indicata in pianta con il numero [...];

C. il promissario acquirente dichiara di essere in [...regime patrimoniale...];

D. la promittente venditrice rende edotta la promissaria acquirente che sull'immobile gravano [indicare vincoli urbanistici e servitù].

Tanto premesso quale parte sostanziale ed integrante del presente atto si

stipula e conviene

quanto segue:

1. [...denominazione...] intende vendere al Sig. [...], che acquista per se, persona, ente o società dalla stessa rappresentata in sede di rogito notarile, l'immobile descritto al punto B delle premesse. Trattasi di [...tipologia immobile...] al [...tipologia avanzamento lavori...] così definito: [...descrizione dei lavori già eseguiti che definiscono lo stato avanzamento lavori...]. Per una migliore identificazione degli immobili sopra descritti si allegano al presente contratto piante degli stessi, che sottoscritte dalle parti per visione ed approvazione formano parte integrante ed indissolubile del presente contratto preliminare.
2. I lavori saranno completati secondo le specifiche ed i tempi descritti nel capitolato d'appalto sottoscritto tra la promittente venditrice e le imprese appaltatrici dei lavori, capitolato che si allega al presente preliminare e del quale forma parte integrante.
3. Il prezzo viene convenuto a corpo e non a misura per complessivi € _____/00 (euro _____/00) oltre all'IVA che saranno corrisposti, a mezzo bonifico bancario, come segue:
 - Caparra confirmatoria pari ad € _____/00 (euro _____/00) alla firma della presente promessa di vendita per la quale la promittente venditrice firmando il presente contratto ne rilascia ampia quietanza di ricezione;
 - Primo acconto di € _____,00 (euro _____/00);
 - Secondo acconto di € _____,00 (euro _____/00);
 - Saldo pari a € _____,00 (euro _____/00) al momento del rogito notarile.

4. Quanto in contratto si intende venduto ed acquistato a corpo e non a misura, con tutte le servitù attive e passive se esistenti, nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà all'atto notarile.
5. La promittente venditrice dichiara di aver sottoscritto fideiussione n. [...] con l'Istituto di Credito [...] a favore del promissario acquirente.
6. L'immobile oggetto della presente promessa di vendita sarà ceduto libero e disponibile, esente da vincoli, ipoteche, pregiudiziali, gravami fiscali a far data dal rogito del contratto definitivo.
7. Si stabilisce che il rogito notarile avverrà entro il [gg/mm/aaaa] presso lo Studio del Dott. [...], Notaio in [...]. Decorso inutilmente il termine concordato per il rogito, l'I.C.I. per l'anno [...] sarà comunque a carico della parte promissaria acquirente.
8. Le spese, imposte e tasse per l'atto notarile, tecniche, connesse e dipendenti, saranno a carico della parte acquirente.
9. Le spese relative al frazionamento ed all'accatastamento dell'immobile oggetto del presente contratto saranno a carico della parte venditrice.
10. Formano parte integrante e sostanziale della presente promessa di vendita copia delle piante e del capitolato d'appalto.

[luogo], [gg/mm/aaaa]

Promittente acquirente

Promittente venditore

*** **