

COMPRAVENDITE SICURE

# Casa in costruzione, garanzia obbligatoria

## La legge impone una fideiussione che tuteli dal fallimento del costruttore

Pagina a cura di

**Dario Aquaro**

Da quando è entrato a regime il decreto legislativo 122/2005, che ha introdotto nel nostro ordinamento un sistema di tutele per i privati che intendono acquistare immobili da costruire (da imprese o cooperative edilizie), i casi di aziende edili fallite sono aumentati anno dopo anno, per un totale di 11.916 casi (vedi scheda a lato). Un dato che da solo dà la misura di quanto sia importante tutelarsi in questo genere di contratti.

La legge prevede un pacchetto di difese fondamentali per chi intende comprare "sulla carta" e corre il rischio di versare (e non recuperare) anticipi per un immobile che non potrà poi essergli ceduto. O che, anche ceduto, possa in seguito presentare gravi difetti costruttivi. La salvaguardia si applica a immobili per i quali «sia già stato richiesto il permesso di costruire - recita la norma - e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità».

Tra le tutele, c'è innanzitutto l'obbligo che, alla stipula del preliminare, il costruttore consegni all'acquirente una fideiussione (i cui estremi vanno citati nell'atto) a garanzia di tutti i corrispettivi incassati o da incassare fino al trasferimento della proprietà. La fideiussione non copre solo la cifra versata alla firma del "compromesso" (ad esempio, la caparra confirmatoria), ma può garantire - entro il limite massimo specificato nella stessa polizza - anche gli importi che si prevede vengano via via riscossi dal costruttore fino al rogito: è il caso degli acconti di prezzo da pagare in base allo stato di avanzamento lavori.

Se il costruttore fallisce (o viene sottoposto ad amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa), l'acquirente può dunque rivolgersi alla banca o alla compagnia assicuratrice per riscuotere la fideiussione e così sciogliere il contratto. Nel caso in cui l'immobile sia già "venuto a esistenza" (realizzato cioè il rustico e completata la copertura, anche se mancano le finiture), deve muoversi prima che il curatore fallimentare comunichi la decisione di dare eventuale esecuzione al preliminare e trasferire comunque la proprietà.

«Inoltre, in caso di vendita all'asta dell'immobile, che l'acquirente abbia già adibito ad abitazione principale (per sé, per il coniuge o per un parente di primo grado), egli gode di un diritto di prelazione, anche se ha già ricavato dal fideiussore il rimborso delle somme - aggiunge Piercarlo Mattea, del Consiglio Notarile di Milano -. Un altro punto di favore è che gli atti, conclusi a "giusto prezzo" e nei quali l'acquirente si impegna a stabilire entro dodici mesi dalla data di acquisto o di fine lavori la residenza propria, del coniuge o di parenti e affini entro il terzo grado, non sono soggetti a revocatoria fallimentare». Restano cioè validi e non possono esser resi inefficaci dal curatore.

Il mancato rilascio della fideiussione comporta la nullità del contratto preliminare: una nullità "relativa", che può quindi essere fatta valere - senza limite temporale - dal solo acquirente. Il quale non può rinunciare preventivamente alla garanzia: proprio per evitare eventuali aggiramenti contrattuali, il Dl 47/2014 ha previsto la nullità di ogni clausola che possa portare a eludere le tutele. «Altro aspetto importante - osserva il notaio -, il preliminare deve essere adeguato al contenuto di legge. Significa che, oltre a indicare naturalmente soggetto e oggetto del contratto, prezzo e modalità di pagamento, deve descrivere con precisione l'immobile ancora da costruire, le sue caratteristiche tipologiche, tecniche e strutturali, il termine massimo di completamento dei lavori, allegando il capitolato e gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire. Ma è opportuno indicare anche il termine per la stipula del definitivo».

Dopo la firma del "compromesso", è comunque consentito alle parti apportare delle varianti, arrivando anche a cambiare l'immobile da trasferire: a seconda delle modifiche, bisognerà quindi stipulare un atto integrativo o un nuovo preliminare sostitutivo, integrando e sostituendo anche la fideiussione. «Nel preliminare - dice Mattea - dev'essere anche specificato l'impegno dell'impresa di procedere al frazionamento del mutuo contratto per la costruzione e della relativa garanzia ipotecaria, o alla sua cancellazione; impegno che dovrà essere assolto prima della firma dell'atto definitivo di compravendita». Al rogito, il costruttore deve poi fornire una polizza assicurativa indennitaria decennale, a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori (che può essere successiva a quella del trasferimento della proprietà). La polizza copre i danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi derivanti da rovina totale o parziale, oppure da gravi difetti costruttivi delle opere. Pur se la sua assenza non comporta alcuna sanzione, né incide sulla validità dell'atto, è bene pretendere che venga rilasciata.

