

L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI DA COSTRUIRE: NUOVE FORME DI TUTELA PER GLI ACQUIRENTI

Il decreto legislativo *20 giugno 2005 n. 122* introduce una nuova disciplina in materia di acquisto di immobili da costruire allo scopo di preservare i diritti patrimoniali degli acquirenti.

La nuova legge si pone l'obiettivo di tutelare l'acquirente di un immobile in costruzione, che spesso versa ingenti somme di denaro, affinché non venga pregiudicato dai rischi legati all'eventuale fallimento del costruttore oppure dai rischi legati all'opera, quali gli eventuali vizi e difetti dell'immobile.

Per raggiungere tale risultato, il legislatore ha introdotto numerose norme che tutelano l'acquirente fin dalla sottoscrizione del contratto, istituendo, altresì, un fondo di garanzia per indennizzare i soggetti che, a causa dell'insolvenza del costruttore, abbiano subito la perdita di somme di denaro.

Innanzitutto è previsto che il contratto preliminare di compravendita abbia determinati requisiti ovvero: le generalità complete delle parti contraenti, i dati catastali del terreno, la descrizione dell'immobile e delle sue pertinenze, gli estremi delle convenzioni intervenute con gli enti pubblici, le caratteristiche tecniche delle costruzioni ed i termini massimi di esecuzione dell'opera, l'indicazione del prezzo con le modalità di pagamento, gli estremi della fideiussione rilasciata dal costruttore, l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, gli estremi del permesso da costruire, l'indicazione delle imprese esecutrici delle opere, con l'allegazione di numerosi

documenti. Tale norma, così dettagliata, assicura la corretta determinazione dell'oggetto del contratto e degli impegni che entrambe le parti assumono, così da evitare spiacevoli sorprese e contestazioni nelle successive fasi, nonché eventuali vizi di nullità dell'impegno contrattuale.

Di significativo risalto risulta essere l'obbligo per il costruttore di rilasciare, a pena di nullità del contratto, una garanzia fideiussoria concessa da una banca o da una compagnia d'assicurazione. Tale garanzia deve essere di importo corrispondente alle somme incassate o da incassare, prima del trasferimento dell'immobile, con esclusione delle somme erogate a titolo di mutuo da istituti di credito. Di grande importanza per l'acquirente è la previsione che la fideiussione possa essere riscossa dallo stesso acquirente qualora il costruttore versi in situazione di crisi, secondo le ipotesi tipiche indicate dalla legge quali, ad esempio, la dichiarazione di fallimento dell'imprenditore oppure il pignoramento immobiliare dell'immobile oggetto di compravendita.

Vi sono poi altri importanti novità quali il diritto di prelazione in caso di vendita all'asta, gli obblighi per il notaio, il fondo di garanzia e le norme in materia di revocatoria fallimentare che verranno più diffusamente trattate nel prossimo numero di questa rubrica.

Avv. Giuliana Olivetti

Articolo pubblicato su Il Canavese del 24 novembre 2006