

Immobili. Gli orientamenti dei notai del Triveneto in merito alle compravendite di edifici in costruzione

Rogito con ipoteca «disattivata»

L'estinzione del debito non è sufficiente per procedere alla stipula

È vietato stipulare una compravendita immobiliare che ha per oggetto un immobile comprato in corso di costruzione, senza che sussista un titolo irrevocabilmente idoneo alla cancellazione dell'ipoteca o del pignoramento che gravino sull'immobile in questione (lo impone l'articolo 8 del Dlgs 122/2005): non si può quindi procedere al rogito per il solo fatto dell'avvenuta estinzione del debito a cui garanzia è stata iscritta l'ipoteca, in quanto il procedimento di cancellazione "automatica" dell'ipoteca, previsto dall'articolo 40-bis del Testo unico bancario (Tub), consente alla banca, nonostante l'avvenuta estinzione del debito, di domandare (nei 30 giorni successivi alla data di estinzione del predetto debito) la «permanenza» dell'ipoteca.

È senz'altro questo il principale chiarimento che deriva dai nuovi "orientamenti" in tema di diritto civile elaborati dalla Commissione di diritto civile del Comitato notarile del Triveneto e presentati a un recente convegno.

L'orientamento in questione fa dunque riferimento al Dlgs. 20 giugno 2005, n. 122, il quale contiene una serie di prescrizioni a tutela della persona fisica che acquisti da un costruttore un edificio (o sua porzione) da costruire o in corso di costruzione (ad esempio: la fidejussione a garanzia degli acconti e l'assicurazione postuma decennale): è una normativa che, dunque, non riguarda né i fabbricati già costruiti (pur se a venderli sia l'impresa costruttrice) né i terreni.

La predetta norma comprende, nel suo perimetro applicativo, anche la compravendita che abbia per oggetto un immobile già finito ed agibile, se però si tratti di un contratto che costituisce esecuzione di un precedente contratto preliminare (stipulato quando l'immobile era ancora da costruire o in corso di costruzione). A tal fine, l'esistenza di pagamenti eseguiti dall'acquirente quando ancora l'immobile si trovava in fase di costruzione (pagamenti che ora debbono risultare, per dichiarazione espressa delle parti, dall'atto di compravendita) costituisce – secondo i notai triveneti – un indizio rilevante circa l'esistenza di un accordo preliminare intervenuto tra il costruttore e l'acquirente.

Inoltre, la norma in questione comprende sia l'ordinario atto di compravendita ad «effetti traslativi immediati» (e cioè la compravendita per effetto della quale si ha l'istantaneo trasferimento della proprietà del bene compravenduto dal venditore al compratore) sia il meno frequente caso della cosiddetta vendita con «effetti traslativi differiti», e cioè nella quale il trasferimento della proprietà non si ha nel momento di stipula della compravendita, ma posteriormente: è il caso, ad esempio, della vendita del bene "futuro" o della vendita «con riserva della proprietà».

Ebbene, secondo l'orientamento del notariato triveneto, quando l'articolo 8, Dlgs 122/2005, vieta la stipula dell'atto di compravendita degli immobili in questione «se anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile»:

la norma in questione deve ritenersi applicabile non solo alle ipoteche volontarie (e cioè quelle concesse a fronte di un finanziamento) ma, in via estensiva, anche alle ipoteche giudiziali (pure se iscritte in relazione per debiti non discendenti da un contratto di finanziamento);

il divieto di stipula cessa se si abbia il perfezionamento di un titolo per la cancellazione o la restrizione dell'ipoteca oppure la suddivisione del finanziamento in quote di mutuo con frazionamento dell'ipoteca a garanzia di dette quote e con accollo da parte dell'acquirente della quota del mutuo così frazionato.

Dato che quindi il procedimento di cancellazione dell'ipoteca disciplinato dall'articolo 40-bis Tub non avviene sulla base di un titolo irrevocabilmente idoneo alla

IL PERIMETRO II

divieto viene meno con il perfezionamento di un titolo per la cancellazione o la restrizione della garanzia volontaria o giudiziale

cancellazione dell'ipoteca, in quanto la banca può comunque pretendere – come detto – la «permanenza» dell'ipoteca nonostante l'estinzione del debito, ogni qualvolta vi sia l'esigenza di stipulare una compravendita di un immobile di cui al Dlgs 122/2005, occorre ricorrere al procedimento ordinario di cancellazione senza potersi far luogo al procedimento abbreviato di cui all'articolo 40-bis Tub.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani