

Contratto preliminare dal notaio per gli immobili in costruzione



IL Sole 24 Ore | NORME E TRIBUTI | 21 FEBBRAIO 2019 | Angelo Busani

Nuove regole per le compravendite di “immobili da costruire”, vale a dire i contratti aventi a oggetto il trasferimento di edifici (o loro porzioni) per la cui costruzione sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare oppure la cui costruzione «non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità». Infatti, il Codice della crisi d’impresa e dell’insolvenza, recato dal decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, comporta alcune importanti innovazioni in questo delicato ambito, disciplinato dal Dlgs 20 giugno 2005, n. 122 il quale viene appunto modificato dal Codice della crisi d’impresa (articoli 389-391) Queste nuove norme divengono applicabili (articolo 5, comma 1-ter, Dlgs 122/05) ai contratti aventi a oggetto “immobili da costruire” per i quali il relativo titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019 (vale a dire il trentesimo giorno successivo a quello di pubblicazione in Gazzetta ufficiale del Codice sulla crisi d’impresa che infatti è stata effettuata il 14 febbraio 2019: articolo 389, comma 1). È stato anzitutto modificato l’articolo 6 del Dlgs 122/05, il quale ora dispone che il contratto preliminare «ed ogni altro contratto che ... sia comunque diretto al successivo acquisto in capo a una persona fisica della proprietà» di un immobile da costruire «devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata». L’innovazione apportata dalla norma consiste nel fatto che la legge attualmente vigente consente di stipulare questi contratti anche nella forma della scrittura privata non autenticata. La legge non reca un’espressa sanzione per la violazione di questa prescrizione formale: si devono applicare, pertanto, le previsioni “generali”: vale a dire (dato che l’imperatività della norma è fuori discussione, in quanto il legislatore ricorre al verbo «devono») l’articolo 1418, comma 1 del Codice civile, per il quale è nullo il contratto contrario a norme imperative, e gli articoli 1325, n. 4), 1350, n. 13) e 1418, comma 2, del Codice civile, per i quali sono nulli gli atti stipulati in una forma diversa da quella prescritta dalla legge. La nullità in questione è “assoluta”: è insanabile (articolo 1423 del Codice civile), l’azione è imprescrittibile (articolo 1422 del Codice civile), può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d’ufficio dal giudice (articolo 1421 del Codice civile). La prescrizione di forma in commento, per il “principio di simmetria delle forme” che vige nel nostro ordinamento, comporta che per atto pubblico o scrittura privata, a pena di nullità, debbano essere redatte anche la proposta e l’accettazione finalizzate alla stipula dei contratti in questione (e la modulistica delle agenzie va fuorilegge) nonché la procura che sia rilasciata in vista di essi. © RIPRODUZIONE RISERVATA

L'OBBLIGO	<p>Il decreto legislativo 122/2005 dispone che in sede di stipula di un contratto preliminare avente a oggetto un "edificio da costruire", il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto (che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente) a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme che il costruttore riscuote dall'acquirente prima del contratto definitivo. Per "edificio da costruire" si intende quello per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare o la cui costruzione non sia ancora ultimata e si trovi in uno stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità</p>
FIDEIUSSIONI E POLIZZE	<p>La fideiussione che il costruttore deve consegnare al promissario acquirente deve essere rilasciata da una banca o da una compagnia di assicurazione. La fideiussione può essere escussa se il costruttore versa in una "situazione di crisi" o se, al momento del contratto definitivo, si rende inadempiente all'obbligo di consegnare la polizza assicurativa decennale a garanzia di eventuali vizi di costruzione dell'edificio. C'è situazione di crisi: a) se l'edificio è oggetto di pignoramento; b) se viene pubblicata una sentenza dichiarativa di fallimento del costruttore; c) se è presentata una domanda di ammissione del costruttore alla procedura di concordato preventivo</p>