

IMMOBILI ■ In «Gazzetta» il decreto legislativo con le regole per rendere più sicuri gli acquirenti

Nuove tutele anti-fallimento

I contratti saranno accompagnati da una fideiussione a copertura degli esborsi prima del rogito

Il decreto legislativo 122 del 20 giugno 2005 sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire entrerà finalmente in vigore il 21 luglio. È stato infatti pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» di ieri, 6 luglio.

In base alla nuova legge, i contratti aventi a oggetto edifici da costruire dovranno essere accompagnati da una fideiussione bancaria o assicurativa che garantisca gli esborsi effettuati dal promissario acquirente ante rogito. All'atto del rogito, all'acquirente dovrà essere consegnata un'assicurazione decennale a garanzia dei vizi costruttivi dell'edificio. Infine, la nuova legge istituisce un «fondo di solidarietà» per «ricaricare» chi sia incapace nel fallimento di imprese costruttrici e abbia perciò perso denaro.

In quali casi si applica la nuova legge. L'articolo 5 del decreto legislativo dichiara applicabili gli articoli 2 e 3 (obbligo di consegna all'acquirente della fideiussione), e l'articolo 4 (obbligo della consegna all'acquirente dell'assicurazione decennale contro i vizi dell'edificio) solamente riguardo a quei contratti stipulati per acquistare edifici da costruire la cui edificazione sarà assentita da abilitazioni comunali che siano «richieste» dal 21 luglio in avanti.

Crisi aziendali, Ds contro la delega per la riforma

ROMA ■ Quella approvata dalla maggioranza per riformare il diritto fallimentare è una «delega parziale, insufficiente, raffazzonata». Arriva dall'incontro organizzato ieri pomeriggio dai deputati diessini la bocciatura della delega contenuta nella legge 80/05. Una delega che non è nemmeno una riforma, secondo il responsabile economico dei Ds alla Camera Mauro Agostini. Ma che «si iscrive ancora all'interno della legge del 1942». A cui i Ds contrappongono il loro progetto di legge presentato alla Camera un anno fa.

L'indice è puntato su quel che nella delega al

Governo non c'è. E per Agostini manca «il cuore di una moderna disciplina fallimentare»: una procedura d'allerta efficace, che faccia emergere il prima possibile la crisi per garantire la continuità aziendale. Non solo. Se la legge 80 cancella l'amministrazione controllata, non interviene però sull'amministrazione straordinaria, che per Agostini deve scomparire. «È la politica a dover fare un passo indietro — ha precisato — rinunciando a intromettersi nei fallimenti delle imprese di grandi dimensioni». Ma i Ds hanno criticato anche la mancata istituzione di sezioni specializzate e la previsione dell'esdebitazione

anche per gli imprenditori. E poi, se i Ds condividono il favore della maggioranza per gli accordi stragiudiziali, chiedono anche che sia definito meglio il ruolo del giudice, che deve essere di vigilanza, non di gestione.

I Ds hanno poi espresso una preoccupazione tutta politica per le due commissioni governative al lavoro per attuare la delega. «Se mai i decreti vedranno la luce — ha detto il segretario dei Ds Piero Fassino che ha chiuso l'incontro — li valuteremo serenamente. Ma la vera riforma fallimentare la faremo noi tra qualche mese, se, come auspicio, saremo al governo del Paese».

prima del 21 luglio 2005.

La legge ha però 18 articoli e quindi ci sono, dopo l'articolo 5, ben 13 articoli sulla cui «entrata in vigore» il testo tace.

Ora, se è ovvio che per determinate norme la vigenza fin dal 21 luglio prossimo è scontata (si pensi alle norme sul «fondo di solidarietà» per coloro che in passato abbiano subito il fallimento di costruttori), ci sono altre norme per le cui applicazioni non è affatto chiaro se il silenzio della legge significhi immediata appli-

cazione dal 21 luglio oppure se a esse vada «estesa» la disciplina transitoria che l'articolo 5 formalmente riserva solo al disposto degli articoli 2, 3 e 4.

Il contenuto dei contratti preliminari. Una delle incertezze maggiori sulla immediata applicabilità riguarda la norma del decreto legislativo che si occupa di stabilire il contenuto obbligatorio dei contratti preliminari che hanno a oggetto edifici da costruire.

L'articolo 6 del decreto legi-

slativo, infatti, inaugura una nuova prassi nella redazione di questi contratti imponendone un contenuto assai minuzioso a favore della massimizzazione dell'informazione dell'acquirente-contrantea debole.

A parte il fatto che non è chiaro quali conseguenze derivino dalla mancata osservanza di queste prescrizioni (molto accreditata la tesi che si tratti di una «semplice» *moral suasion*, anche se non è mancato chi si è espresso addirittura nel

In vigore dal 21 luglio

Gli obblighi dei costruttori previsti dal decreto legislativo

■ **La fideiussione.** Il Dlgs 122/2005, che attua la legge delega 210/2004, introduce per i costruttori l'obbligo di prestare una fideiussione a favore degli acquirenti di immobili in costruzione, in modo da garantirli in caso di insolvenza recuperando il denaro anticipato. La fideiussione deve accompagnare il contratto preliminare d'acquisto, pena la nullità

■ **L'assicurazione.** Il costruttore deve rilasciare una polizza assicurativa indennitaria decennale, con effetto dalla data di conclusione dei lavori, a copertura dei danni che possono derivare dalla rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi

■ **Il fondo di solidarietà.** La legge istituisce fondo di solidarietà che sarà alimentato con un contributo obbligatorio a carico dei costruttori vincolati alla fideiussione, per rimborsare, almeno in parte, i cittadini che rimasti vittime di fallimenti dal 31 dicembre 1993 a oggi

■ **La revocatoria fallimentare.** Introdotta esenzioni e limiti alla esperibilità dell'azione revocatoria da parte del curatore fallimentare nei confronti dell'acquirente del bene immobile

■ **Il contratto preliminare.** Per rendere più trasparente la contrattazione, sono stati disciplinati i contenuti del preliminare d'acquisto: dovrà contenere, fra l'altro, i termini massimi di esecuzione della costruzione e gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta

vece è pacifico che la fideiussione accompagnerà solo i contratti di edifici da costruire, la cui edificazione sia assentita con provvedimento abitativo richiesto dopo il 21 luglio?

La preventiva cancellazione delle ipoteche. Un discorso simile bisogna ripetere per l'articolo 8, secondo cui il notaio non può stipulare la compravendita se, prima o contemporaneamente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile.

A parte il problema di ritenere questa norma riferibile solo alle compravendite di edifici da costruire (ciò che non si rileva dal testo della norma stessa ma che la quasi totalità degli interpreti affermano doversi «intuire» dal contesto della legge di cui questa norma — scritta assai male — fa parte), anche qui l'opinione prevalente ritiene l'articolo 8 formalmente sottratto al disposto dell'articolo 5 e, quindi, subito applicabile a qualsiasi compravendita di edifici da costruire se stipulati dal 21 luglio in poi.

ANGELO BUSANI

IL FAC SIMILE DEL PATTO

Pubblichiamo uno schema di contratto preliminare di vendita di immobile da costruire predisposto dalla Scuola di notariato della Lombardia.

PRELIMINARE DI VENDITA DI IMMOBILE DA COSTRUIRE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno il giorno del mese di in, nel mio studio in n., avanti a me dottor notaio in, iscritto presso il Collegio notarile di, sono personalmente comparso i signori:

A (nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, condizione)

il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di presidente del consiglio di amministrazione in rappresentanza della società

"Alfa Spa" con sede in capitale sociale euro versato, iscritta presso l'Ufficio del Registro delle imprese di, numero di iscrizione e codice fiscale

munito degli occorrenti poteri per quanto appreso in forza della delibera del consiglio di amministrazione in data che per estratto autentico si allega al presente atto sotto la lettera

.... società che in prosieguo verrà chiamata anche «parte promittente venditrice»;

B (nome e cognome, luogo e data di nascita, residenza o domicilio, condizione, codice fiscale) che in prosieguo verrà chiamata anche «parte promittente acquirente».

Detti componenti, della cui identità personale io notaio sono certo, rinunciano di comune accordo tra loro all'assistenza dei testimoni al presente atto e convengono e stipulano quanto segue.

La società Alfa Spa, come sopra rappresentata, promette di vendere al signor B che promette di acquistare in Comune di, in via senza numero civico, nel fabbricato da costruire e da costituire in condominio che sarà composto da piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato e che sarà destinato ad abitazioni, cantine ed autorimesse private, la porzione immobiliare consistente in un appartamento al piano composto di camere, soggiorno, cucina, ripostiglio, due bagni e un terrazzo con un vano di cantina al piano seminterrato e un vano a uso autorimessa privata posto anche esso al piano seminterrato.

A migliore individuazione della detta porzione immobiliare, così e come sopra descritta, si allegano al presente atto sotto le lettere, firmate dai componenti e da me notaio, le riproduzioni delle rappresentazioni grafiche facenti parte degli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto (ovvero: rilasciato) il permesso di costruire appreso citato (ovvero: che accompagnava la denuncia di inizio attività appreso citata) e nelle quali gli enti immobiliari oggetto del presente contratto sono individuati in colore e individuati con il numero, mentre le parti dell'erigendo fabbricato che diverranno condominiali e l'area che diverrà comune sono indivi-

Tutti i passaggi del preliminare garantito

duate in colore

La porzione immobiliare oggetto del presente contratto sarà posta tra i seguenti confini in senso orario a partire da nord:, quanto all'appartamento,, quanto alla cantina,, quanto al vano a uso autorimessa privata.

Salvo più precisi confini che verranno indicati nell'atto notarile definitivo.

La porzione immobiliare in contratto e l'intero fabbricato di cui la porzione medesima farà parte verranno costruiti a regola d'arte secondo le seguenti caratteristiche tecniche: (indicare le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti).

Convengono le parti che l'edificazione avverrà con i materiali, le rifiniture, gli accessori e ogni altra caratteristica indicata nel capitolato che, firmato dai componenti e da me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera

(eventuali clausole recanti le previsioni in ordine a varianti rispetto al progetto e/o al capitolato e in genere alle caratteristiche della costruzione che la parte promittente venditrice si riserva di apportare e/o che la parte promittente acquirente si riserva di richiedere).

Eventualmente: La parte promittente acquirente prende atto e accetta che le opere relative a verranno eseguite dalla società

Il percorso che può essere seguito per la stipula dell'intesa: dai dati sulle generalità delle parti alla sottoscrizione finale

appaltatrice "Beta Spa" con sede in capitale sociale euro versato, iscritta presso l'Ufficio del Registro delle imprese di, numero di iscrizione e codice fiscale

Il fabbricato di cui gli enti immobiliari in contratto faranno parte verrà edificato sull'area distinta nel catasto terreni del Comune di come segue:

Detta area confina in senso orario a partire da nord:

Fa parte della porzione immobiliare in oggetto la proporzionale quota di comproprietà di complessivi millesimi (dei quali millesimi quanto all'appartamento e cantina e millesimi quanto al vano autorimessa) delle parti comuni dell'erigendo fabbricato ivi compresa l'area suddetta.

La porzione immobiliare in oggetto avrà una superficie utile di complessivi mq. dei quali mq. quanto all'appartamento, mq. quanto alla cantina e mq. quanto al vano autorimessa (*)

L'area sulla quale verrà edificato il fabbricato di cui gli enti immobiliari in contratto faranno

In campo gli esperti di Milano

LA COMMISSIONE IMMOBILIARE

- Luigi Miserocchi
- Arturo Brienza
- Gian Franco Condo
- Guido De Rosa
- Domenico De Stefano
- Luca Iberati
- Antonio Mascheroni
- Antonio Reschigna
- Giovanni Santarcangelo
- Paolo Setti
- Maria Teresa Schettino
- Giandomenico Schiantarelli

parte, pervenire alla parte promittente venditrice in forza dell'atto a rogito notaio in data n. rep. e n. racc. registrato a il al n. e trascritto a in data ai numeri ; atto al quale le parti fanno ogni più ampio riferimento.

La parte promittente venditrice conferisce mandato alla parte promittente venditrice che, anche nel proprio interesse, accetta di predisporre il regolamento di condominio che verrà allegato all'atto che determinerà il sorgere del condominio stesso e cioè al primo atto di vendita frazionata del fabbricato di cui gli enti immobiliari in contratto faranno parte. Tale regolamento non potrà comunque ledere i diritti che il presente atto e la legge riconoscono alla parte promittente acquirente.

Eventualmente: La parte promittente venditrice dichiara e la parte promittente acquirente prende atto che, relativamente agli immobili in oggetto, con atto a rogito notaio in data n. rep. e n. racc. registrato a il al n. e trascritto a in data ai numeri, è stata stipulata con il Comune di convenzione urbanistica (e/o eventuale

atto d'obbligo) recante i seguenti vincoli:

La parte promittente venditrice garantisce che l'area sopra descritta, sulla quale verrà eretto il fabbricato di cui faranno parte gli enti immobiliari in oggetto, è di sua piena ed esclusiva proprietà, libera da trascrizioni pregiudizievoli e da iscrizioni ipotecarie, fatta eccezione per l'ipoteca iscritta a in data ai numeri per euro a favore della Banca a garanzia del mutuo di euro contratto dalla società promittente venditrice con atto a rogito notaio in data n. rep. e n. racc. registrato a il al n.

In relazione a detta ipoteca la parte promittente venditrice si impegna a ottenere, a propria cura e spese ed entro la data di stipula del contratto notarile definitivo di vendita e comunque non oltre la detta stipula, il relativo frazionamento al fine di procedere, in sede di vendita, all'accollo della relativa quota di detto mutuo a carico della parte promittente acquirente secondo quanto appreso precisato (ovvero: La parte promittente venditrice si impegna a estinguere il detto de-

bito e a ottenere, a propria cura e spese, l'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca medesima entro il e comunque anteriormente o contestualmente alla stipula del contratto notarile definitivo di vendita (ovvero ancora: da realizzare entro il);

— euro verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione degli impianti sotto traccia (eventualmente: da realizzare entro il);

— euro verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione dei pavimenti (eventualmente: da ultimare entro il);

— euro verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla consegna degli enti immobiliari in oggetto, per la redazione del relativo verbale di consegna e collaudo dei beni medesimi e per la consegna delle chiavi.

La stipula del contratto notarile definitivo dovrà essere effettuata entro giorni dalla detta consegna presso lo studio ed a ministero del Notaio scelto dalla parte promittente che provvederà alla convocazione della contro-

Tutti i pagamenti che la parte promittente acquirente si è come sopra impegnata a effettuare, dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario (ovvero: versamento diretto) sul conto corrente bancario numero intestato alla società Alfa Spa presso la banca agenzia numero di codice Abi: Cab: (ovvero: sul conto corrente postale numero intestato alla società Alfa Spa/ovvero ancora: mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla società Alfa Spa).

— euro verranno corrisposti, a titolo di acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione della copertura del fabbricato (eventualmente: da ultimare entro il);

— euro verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione delle tavolate (eventualmente: da ultimare entro il);

— euro verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla consegna degli enti immobiliari in oggetto, per la redazione del relativo verbale di consegna e collaudo dei beni medesimi e per la consegna delle chiavi.

DOCUMENTI ONLINE

Su Internet il testo del decreto legislativo, uno schema di contratto di vendita di immobile da costruire e uno studio del Consiglio nazionale del notariato www.ilsolare24ore.com/norme

mo atto di vendita frazionata dell'erigendo fabbricato:

Ad ogni effetto di legge il signor B dichiara di trovarsi con il proprio coniuge in regime patrimoniale di (ovvero: dichiara di essere libero di stato).

La parte promittente venditrice dichiara che per la costruzione del fabbricato di cui gli enti immobiliari oggetto del presente atto faranno parte è stato da essa richiesto al Comune di in data protocollo n. regolare permesso di costruire (ovvero: è stato rilasciato dal Comune di permesso di costruire in data protocollo n.) (ovvero ancora: è stata da essa presentata al Comune di regolare denuncia di inizio di attività in data protocollo n.)

Garantisce la parte promittente venditrice che il fabbricato di cui gli enti immobiliari oggetto del presente atto faranno parte verrà costruito in conformità al permesso di costruire come sopra richiesto (ovvero: al permesso di costruire come sopra rilasciato) (ovvero ancora: alla consegna di cui gli enti immobiliari in oggetto faranno parte, per la redazione del relativo verbale di consegna e collaudo dei beni medesimi e per la consegna delle chiavi.

— euro verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione dei pavimenti (eventualmente: da ultimare entro il);

— euro verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla consegna degli enti immobiliari in oggetto, per la redazione del relativo verbale di consegna e collaudo dei beni medesimi e per la consegna delle chiavi.

La stipula del contratto notarile definitivo dovrà essere effettuata entro giorni dalla detta consegna presso lo studio ed a ministero del Notaio scelto dalla parte promittente che provvederà alla convocazione della contro-

Tutti i pagamenti che la parte promittente acquirente si è come sopra impegnata a effettuare, dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario (ovvero: versamento diretto) sul conto corrente bancario numero intestato alla società Alfa Spa presso la banca agenzia numero di codice Abi: Cab: (ovvero: sul conto corrente postale numero intestato alla società Alfa Spa/ovvero ancora: mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla società Alfa Spa).

— euro verranno corrisposti, a titolo di acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla realizzazione della copertura del fabbricato (eventualmente: da ultimare entro il);

— euro verranno corrisposti, a titolo di ulteriore acconto prezzo, dalla parte promittente acquirente alla parte promittente venditrice alla consegna degli enti immobiliari in oggetto, per la redazione del relativo verbale di consegna e collaudo dei beni medesimi e per la consegna delle chiavi.

La stipula del contratto notarile definitivo dovrà essere effettuata entro giorni dalla detta consegna presso lo studio ed a ministero del Notaio scelto dalla parte promittente che provvederà alla convocazione della contro-

Tutti i pagamenti che la parte promittente acquirente si è come sopra impegnata a effettuare, dovranno essere dalla stessa effettuati mediante bonifico bancario (ovvero: versamento diretto) sul conto corrente bancario numero intestato alla società Alfa Spa presso la banca agenzia numero di codice Abi: Cab: (ovvero: sul conto corrente postale numero intestato alla società Alfa Spa/ovvero ancora: mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla società Alfa Spa).

La vendita avverrà pertanto con la detta servitù e con le seguenti servitù che sorgeranno con il pri-

definitivo: a) risiederà nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto del presente atto;

ovvero: dichiarerà di voler stabilire la propria residenza nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare in oggetto entro diciotto mesi dalla data del contratto notarile definitivo di acquisto;

ovvero: svolgerà la propria attività nel territorio del Comune in cui è ubicata la porzione immobiliare oggetto del presente atto;

b) non sarà titolare esclusivo (se del caso: o in comunione con il coniuge) dei diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situata la porzione immobiliare che verrà acquistata con il contratto notarile definitivo;

c) non sarà titolare, neppure per quote, (se del caso: anche in regime di comunione legale) su tutto il territorio nazionale dei diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione e nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata (se del caso: da lui stesso o dal coniuge) con le agevolazioni di cui alle norme indicate nel comma 1, lettera c) della sopra citata nota II-bis) all'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al Dpr 26 aprile 1986, n. 131, quale modificata con legge 28 dicembre 1995, n. 549.

Spese e tasse del presente atto e dell'atto notarile definitivo, connesse e dipendenti, saranno a carico della parte promittente acquirente.

I componenti dispensano espressamente me notaio dalla lettura degli allegati.

Questo atto è stato da me notaio letto ai componenti che lo approvano ed a conferma meco lo sottoscrivono.

Scritto da l'atto occupa di fogli pagine e parte della fin qui.

(Seguono sottoscrizioni finali e impronta del sigillo).

Nota: (*) L'indicazione della superficie utile della porzione di edificio e l'indicazione della quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi sono richieste dal quarto comma dell'articolo 2645-bis del Codice civile ai fini della trascrizione dei contratti preliminari aventi a oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione. Pertanto non sono indicazioni necessarie per i contratti preliminari conclusi per scrittura privata non autenticata.

Il detto articolo 2645-bis del Codice civile prosegue poi al quinto comma disponendo che «nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso.

Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonché alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti».