Codice civile e real estate. Le norme lasciano diversi «buchi» che permettono, ad esempio, la duplicazione dei contratti

Vendita di immobili con rischi

Prima del rogito possono verificarsi iscrizioni di atti dannosi per l'acquirente

Angelo Busani

La crisi economica che stiamo vivendo ha notevoli impatti nel mondo del real estate: e non solo sotto il profilo della recessione in cui versa il mercato dei beni immobili, ma anche sotto il profilo della sicurezza del traffico immobiliare. Basti pensare che ogni anno si effettuano circa 1,5 milioni di transazioni per rendersi conto di come quest'ultimo tema – sempre tenuto vivo dall'attenzione degli addetti ai lavori (e che il legislatore ha cercato di recepire con tentativi di riforma) anche in epoche di mercato florido – oggi presenta una particolare emergenza: le condizioni in cui può trovarsi il venditore, infatti, sono più a rischio e possono impattare pesantemente nella sfera dell'acquirente, che potrebbe perdere, in tutto o in parte, il prezzo impiegato per effettuare l'acquisto.

GLI EFFETTI DELLA CRISI
Accentuate le probabilità di imprevisti quali il fallimento del venditore che spesso porta alla perdita del bene e dei soldi versati

Quando a vendere è un'impresa, l'acquirente corre il rischio del fallimento del venditore: la possibilità di perdere il bene acquistato e tutto il denaro che si è speso è alta sia se il default avviene prima del rogito, sia se si verifica quando è già stipulato il contratto definitivo.

I rischi però non mancano anche quando a vendere è un soggetto non imprenditore, specie in un periodo, come l'attuale, nel quale l'indebitamento personale può essere pesante e difficile da gestire. Senza arrivare al caso – patologico – della vendita del medesimo bene a due soggetti diversi, si pensi ad esempio alla vendita dell'immobile ipotecato o dell'immobile per il quale sia stata trascritta una domanda giudiziale nei registri immobiliari, quand'anche non un sequestro, un pignoramento o un altro tipo di vincolo.

E si pensi anche al caso in cui questi eventi accadano nell'imminenza della stipula del contratto definitivo oppure immediatamente dopo la firma, ma prima che il contratto venga trascritto nei registri immobiliari.

Come prima si è detto, il legislatore in alcuni casi ha cercato di dar seguito alle istanze provenienti dai professionisti del real estate nel senso di realizzare un sistema di maggior sicurezza, specie nel caso in cui sono le imprese a vendere e cioè quando vi può essere asimmetria informativa e quindi un netto divario di forza contrattuale tra i contraenti.

Ad esempio, si pensi – oltre alle nuove norme sui fallimenti – alle disposizioni in tema di informazioni dovute all'acquirente di immobile con la formula della cosiddetta multiproprietà, dapprima contenute nel decreto legislativo 497 del 9 novembre 1998 e ora negli articoli 69 e seguenti del Codice del consumo (il decreto legislativo 206 del 6 settembre 2005); oppure alle norme sulla trascrizione del contratto preliminare e a quelle sulle garanzie dovute all'acquirente di immobili in corso di costruzione (sulle quali si vedano gli altri articoli contenuti in questa stessa pagina).

Anche il legislatore fiscale ha cercato di dare una mano: introducendo la normativa sul cosiddetto "prezzo-valore", vale a dire il principio in base al quale la base imponibile per il calcolo delle imposte dovute dalla persona fisica che acquista un appartamento con un contratto non imponibile a Iva è data non dal prezzo dichiarato nel contratto ma dalla rendita catastale moltiplicata per determinati coefficienti di aggiornamento: l'introduzione di questa disciplina ha infatti annullato, almeno in quest'ambito contrattuale, la prassi, prima diffusissima, di effettuare pagamenti "in nero" e tutte le conseguenze negative che da questi comportamenti potevano derivare sotto il profilo civilistico (si pensi solo al caso delle possibili crisi nei rapporti tra i contraenti e alla conseguente difficoltà dell'acquirente di provare l'effettivo esborso compiuto a favore del venditore).

Tuttavia il mercato immobiliare non può ancora oggi dirsi sicuro: né per quanto riguarda l'acquisto delle case "sulla carta", ovvero in costruzione per le quali occorrerebbe individuare più stringenti garanzie a tutela dell'acquirente (si veda il servizio qui a destra), né in relazione all'ultima fase della compravendita. Sul secondo problema aperto, un gruppo di studio dell'Università Bocconi di Milano ha messo a punto il nuovo istituto della "prenotazione" della trascrizione o dell'iscrizione nei registri immobiliari: Emanuele Lucchini Guastalla, a capo del gruppo, illustra gli effetti dell'applicazione del nuovo istituto – che è stato trasfuso in un progetto di legge di prossima presentazione – nell'intervento qui a fianco.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Allarme truffe

È del 28 febbraio scorso l'ultimo allarme sulla "insicurezza" delle transazioni immobiliari lanciato sul Sole 24 Ore nell'inserto «Casa e Case». In particolare si segnalavano i molti casi di truffa e le prassi invalse di vendita plurima dello stesso appartamento a diversi (e ignari) acquirenti

Il mercato

LE COMPRAVENDITE
136mila
Nei primi tre mesi del 2009 sono stati venduti 135.872 immobili residenziali: il 18,7% in meno rispetto allo stesso periodo del 2008

LA FRENATA
1,5 milioni
In tutto il 2008 le compravendite di immobili, residenziali e non, sono state un milione e 519mila. Un dato in calo del 13,7% rispetto all'anno precedente

LE IPOTECHE
42,7%
La percentuale di transazioni immobiliari accompagnate da un mutuo ipotecario nel 2008. L'anno prima erano il 54,9% e il calo è frutto della stretta del credito

I FALLIMENTI
1 miliardo €
L'ammontare delle richieste di indennizzo presentate dalle vittime dei fallimenti immobiliari, a fronte di una dotazione del fondo ampiamente insufficiente

CORBIS

Il paletto certo. Solo la trascrizione salva chi compra

L'affare può sfuggire all'ultimo minuto

I contratti di compravendita immobiliare devono essere pubblicati nei registri immobiliari (è la trascrizione) per renderli «opponibili ai terzi»: cioè, una volta avvenuta la trascrizione, l'acquirente non è più esposto a subire eventi pregiudizievoli accaduti al venditore.

Si pensi al caso di un venditore oberato di debiti che venda il suo immobile: se, nell'imminenza del contratto di vendita, uno dei creditori (ad esempio una banca) iscrive un'ipoteca sul bene oggetto di vendita, e la trascrizione della vendita precede l'iscrizione ipotecaria, l'acquirente non ne ha nocumento; ma se accade il contrario, l'acquirente rischia di perdere immobile e il denaro.

Lo stesso discorso può essere ripetuto per il caso del mutuo ipotecario: se l'iscrizione dell'ipoteca avviene dopo la pubblicazione nei registri immobiliari di un atto che pregiudica la garanzia del mutuo che la banca intende ottenere con l'ipoteca (si pensi alla trascrizione di un pignoramento), l'ipoteca si rivela del tutto inutile.

Per garantire la sicurezza della contrattazione immobiliare i notai hanno sviluppato una serie di abilità tecniche che consentono di ridurre al minimo i rischi per i propri clienti. Inoltre, pagano un'assicurazione obbligatoria dei rischi provocati dalla loro attività. Nonostante tutto, però, un'area scoperta rimane.

Un rimedio potrebbe essere l'adozione del sistema francese: la Francia affida nelle mani del notaio le somme che l'acquirente deve pagare al venditore; e solo quando la pratica è conclusa (vale a dire il contratto è trascritto) il notaio svincola il deposito e "paga" il venditore. Da anni si insiste perché venga introdotto questo sistema anche in Italia: la proposta non ha per ora trovato terreno fertile, forse un po' perché è difficile deviare i percorsi tradizionali (e cioè la contestualità tra firme del contratto e consegna del saldo prezzo) e forse anche perché la consegna del denaro a un soggetto "estraneo", sia pure a un pubblico ufficiale qual è un notaio, non è vista di buon occhio.

La proposta di legge illustrata qui a lato è semplice ed efficace: si fonda sulla serietà e sulla professionalità dell'intervento notarile per introdurre nei registri immobiliari, in vista del rogito di compravendita (o del contratto di mutuo ipotecario), una "prenotazione", che avrebbe l'effetto di sterilizzare la situazione per un breve periodo, nel corso del quale si potrebbe così dar corso al rogito in tutta tranquillità.

Inoltre, nel tutelare l'acquirente dell'immobile o la banca mutante, la prenotazione non viola i diritti legittimi dei creditori del venditore e ha pure il pregio di un costo irrilevante, in quanto si fonda sull'abbattimento al minimo degli oneri notarili e su una completa defiscalizzazione.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Norme inefficaci. Le tutele a favore delle «case sulla carta» e di chi stipula il compromesso

Flop per le fideiussioni e i preliminari registrati

I tentativi che in passato il legislatore ha compiuto per rafforzare la sicurezza del mercato immobiliare non hanno sortito buoni risultati. Un completo flop ha avuto la normativa sulla trascrizione del contratto preliminare (l'articolo 2645-bis del Codice civile, introdotto dalla legge 669/96): vale a dire la possibilità di pubblicare nei registri immobiliari l'avvenuta stipula del contratto preliminare, con la conseguenza che:

a) eseguita la trascrizione, non ha più effetto, nei confronti del promissario acquirente, la pubblicazione in capo al promittente venditore di alcuna formalità pregiudizievole all' acquirente stesso (non trascrivendo il preliminare, invece, l'acquirente subisce inevitabilmente qualsiasi evento capiti in capo al venditore);

b) nel caso di procedimento esecutivo nei confronti del promittente venditore e riguardante il bene immobile oggetto del compromesso trascritto, il promissario acquirente è privilegiato nella ripartizione del ricavato dall'esecuzione rispetto a qualsiasi altro creditore (e, secondo alcuni autori, anche in via prioritaria rispetto alle banche che abbiano iscritto ipoteche anteriormente alla trascrizione del contratto preliminare).

Questo privilegio non sorge invece se il preliminare non sia trascritto: in tal caso, l'acquirente diventa un semplice creditore chirografario della procedura, spesso quindi con l'effetto pratico di non ricevere il rimborso di nemmeno una piccola parte del denaro sborsato a favore del venditore.

L'insuccesso di questa norma è stato causato da due principali ragioni: da un lato, l'insofferenza del mercato a convogliare i contratti preliminari negli studi notarili (le agenzie immobiliari, in sostanza, ne sono assai gelose); d'altro lato, il fatto che, fino a poco tempo fa, nel contratto definitivo si era soliti dichiarare prezzi assai diversi rispetto a quelli effettivamente pattuiti nel preliminare, il che evidentemente ne impediva la pubblicizzazione.

Un'altra normativa senza risultati è stata quella compresa nel Dlgs 122/2005 in tema di tutela della persona fisica acquirente di un immobile in corso di costruzione. A parte che si tratta di una disciplina riguardante solo una specifica fetta (seppur importante) del mercato del real estate, anche queste norme hanno fatto un buco nell'acqua perché solo pochi operatori (quelli più strutturati, quando invece il mercato è costellato da una miriade di micro-imprese) si assoggettano a questa procedura e, in particolare, all'obbligo di rilascio della fideiussione che la legge impone a cautela dei pagamenti fatti dal promissario acquirente ante rogito.

A. Bu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ANALISI

Effetti garantiti se il trasferimento si può «prenotare»

di **Emanuele Lucchini Guastalla**

Nel nostro sistema di circolazione degli immobili c'è un anello debole che rende non totalmente sicuro il trasferimento di questi beni. Le vicende che riguardano gli immobili sono annotate in pubblici registri per renderle conoscibili al pubblico (si vedano anche i pezzi in questa pagina) ed è da questo momento che i relativi diritti sorgono o divengono opponibili ai terzi. Questa regola, combinata con il principio della priorità della trascrizione, fa sì che se Tizio vende lo stesso immobile prima a Caio e poi a Sempronio, tra i due acquirenti prevale chi abbia trascritto per primo il proprio acquisto nei pubblici registri immobiliari.

Proprio per queste ragioni il notaio, prima della stipulazione della vendita, esegue un controllo nei pubblici registri per verificare che la situazione giuridica dell'immobile sia conforme a quanto si aspetta l'acquirente. Sempre il notaio, dopo la stipulazione, annota nei pubblici registri il trasferimento, rendendo così l'acquisto opponibile ai terzi.

Nulla garantisce tuttavia che, tra il controllo preventivo e la successiva trascrizione del contratto, nessuno proceda ad annotare una diversa vendita, un sequestro, un pignoramento o un'ipoteca: quando ciò accade, il diritto dell'acquirente dell'immobile è (più o meno) gravemente compromesso, come spiegato nel servizio qui a fianco. Proprio per eliminare questo rischio abbiamo pensato di introdurre nel Codice civile un nuovo istituto: la «prenotazione». Con questo nuovo strumento il notaio, nel momento in cui compie i controlli preventivi nei pubblici registri, può annotare un atto di prenotazione con i dati essenziali del contratto che le parti si apprestano a stipulare.

Per trenta giorni questa prenotazione conserva efficacia e se entro questo termine viene trascritto il contratto stipulato nel frattempo, gli effetti di quest'ultima annotazione retroagiscono al momento in cui è stata trascritta la prenotazione.

Questo sistema evita brutte sorprese: con la prenotazione, infatti, il compratore sarà sicuro che – se il contratto di vendita è trascritto entro i successivi trenta giorni – l'immobile sarà acquistato nella precisa situazione giuridica accertata dal notaio in occasione degli abituali controlli che precedono la stipulazione del rogito.

Nello stesso tempo diminuiscono i rischi anche per i notai, che eviteranno di essere chiamati a rispondere dei danni patiti dai propri clienti nel caso in cui la trascrizione sia eseguita "tardi", e cioè dopo un'altra trascrizione o iscrizione pregiudizievole.

La prenotazione si presenta come una soluzione preferibile rispetto ad altre forme di tutela presenti in altri ordinamenti come, ad esempio, quella del deposito del prezzo nelle mani del notaio fino a che l'annotazione del trasferimento dell'immobile non sia definitivamente avvenuta senza sorprese di sorta.

Rispetto a quest'ultima alternativa la prenotazione è più efficace, poiché consente all'acquirente di raggiungere il risultato che si era prefissato (l'acquisto "sicuro" del bene) piuttosto che quello di ottenere un rimedio (la restituzione del prezzo nel caso in cui, in occasione della trascrizione dell'acquisto, siano state rilevate anomalie o sopravvenienze).

Il nuovo istituto appare inoltre più in linea con gli attuali costumi del mondo degli affari ove la contestualità tra sottoscrizione del rogito e pagamento integrale nelle mani del venditore è saldamente radicata. Infine, con la prenotazione la figura del notaio è valorizzata, dato che il suo ruolo non è limitato a quello di semplice depositario di somme di denaro, ma si estrinseca in quello del professionista che, per mezzo di un'attività composita, garantisce maggiori certezze.

Se l'istituto della prenotazione sarà accolto nel nostro ordinamento, si potrà contare su un sistema di circolazione dei beni immobili sensibilmente più sicuro.

Ordinario di diritto privato all'Università Bocconi

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il «rimedio»

I due articoli portanti del progetto di legge in itinere

ARTICOLO 1

Dopo l'articolo 2643 del Codice civile è inserito il seguente: «2643-bis.
(Atto di prenotazione della trascrizione)
1. L'atto di prenotazione della trascrizione è formato in relazione alla futura stipula di un atto soggetto a trascrizione e può essere trascritto al fine di ottenere gli effetti di cui all'articolo 2644, terzo comma.
2. L'atto è ricevuto dal notaio nella forma dell'atto pubblico su richiesta di una delle parti dell'atto da stipulare».

ARTICOLO 3

«La trascrizione dell'atto per il quale è stata effettuata la prenotazione, se eseguita entro trenta giorni dalla trascrizione dell'atto di prenotazione, ha effetto a far tempo dalla trascrizione dell'atto di prenotazione».

www.ilsole24ore.com/norme
Il testo completo del progetto di legge

SYSTEM COMUNICAZIONE PUBBLICITARIA

DIREZIONE GENERALE
Via Monte Rosa, 91 - 20149 Milano
Tel. 02.3022.1/.3837/.3807
Fax 0230223214
E-MAIL:
direzionegeneralesystem@ilsole24ore.com
CENTRO-SUD
EMILIA ROMAGNA - MARCHE
ROMA-CENTRO
Piazza Indipendenza 23 b/c
00185 Roma
Tel. 06.30226100 - Fax 06.6786715
E-MAIL: filiale.centro@ilsole24ore.com
ROMA-SUD
Piazza Indipendenza 23 b/c
00185 Roma
Tel. 06.30226100 - Fax 06.30226162
E-MAIL: filiale.sud@ilsole24ore.com
NAPOLI-CAMPANIA
C. so Umberto I,7 - 80138 Napoli
Tel. 081/5529763 r.a. - Fax 081/5529711
E-MAIL: ufficio.napoli@ilsole24ore.com
BOLOGNA
EMILIA ROMAGNA
MARCHE
Via Goito, 13 - 40126 Bologna
Tel. 051/6575962-6575963
Fax 051/239717
E-MAIL: filiale.bologna@ilsole24ore.com

www.formazione.ilsole24ore.com/bs
FORMAZIONE24ORE BUSINESS SCHOOL
MASTER ECONOMIA E MANAGEMENT DEL TURISMO
MILANO, DAL 15 GIUGNO 2009 - 1ª ed
MASTER FULL TIME
4 mesi di aula e 4 di stage
Entra con competenza e professionalità in un settore ad alta potenzialità di crescita.
Le strutture che garantiscono stage:
BROCHURE, DOMANDA DI AMMISSIONE E DATE DI SELEZIONE SU
WWW.FORMAZIONE.ILSOLE24ORE.COM/BS
Servizio Clienti
Tel. 02 3022.3811/3906 - Fax 02 3022.4462
e-mail: segreteria.scuola@ilsole24ore.com
GRUPPO 24 ORE La cultura dei fatti
Organizzazione con sistema di qualità certificato ISO 9001:2000
Il Sole 24 ORE Formazione
Via Monte Rosa, 91 - Milano

ESITO DI GARA - AFFIDAMENTO PROJECT FINANCING
AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE:
Comune di Procida - Via Libertà n. 12 bis - 80079 Procida
Tel. 081-8109222; Fax 081-8968803
Codice Identificativo Gara: CIG 020189837F.
Oggetto: project financing per "progettazione, costruzione e gestione infrastrutture e servizi per intervento di riqualificazione della rete di pubblica illuminazione dell'isola di Procida".
Si informa che entro il termine fissato per la presentazione delle offerte non è pervenuta alcuna offerta e pertanto con atto di G.M. n. 43 del 26.03.09, l'opera di cui in oggetto è stato affidato al promotore CO.I.S.S. s.r.l.
Procida, lì 20/05/2009
IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO
F.to arch. Salvatore Ruocco

AVVISO DI GARA
AZIENDA OSPEDALIERA
S. CROCE E CARLE - CUNEO
Sede legale in Via Michele Coppino, 26 - 12100 CUNEO
È indetta, ai sensi del D. Lgs. 163/2006, gara a procedura ristretta d'urgenza per appalto dei servizi integrati di accoglienza, vigilanza (compresa fornitura di apparecchiature di videosorveglianza) e sicurezza interna ai fini della prevenzione incendi presso le sedi dell'Azienda. Il contratto avrà durata di tre anni, salvo rinnovo per ulteriori tre anni. Le domande di invito dovranno pervenire entro le ore 16,00 del giorno 15 giugno 2009 all'Ufficio Protocollo Azienda Ospedaliera S. Croce e Carle - C.so C. Brunet, 19/A - 12100 CUNEO. Il bando integrale è accessibile consultando il sito internet: www.ospedale.cuneo.it
Cuneo, lì 15 maggio 2009
IL DIRETTORE GENERALE
dr. Giorgio GATTI

www.formazione.ilsole24ore.com
FORMAZIONE24ORE
COMPETERE IN EFFICIENZA ED EFFICACIA
Milano, 26 maggio 2009
Un workshop per approfondire le nuove teorie e strategie manageriali per affrontare la crisi e implementare le attività al fine di migliorare le performance.
Docente
Mario Gibertoni
Presidente
Gruppo Studio Base S.r.l.
BROCHURE E SCHEDA DI ISCRIZIONE SU
WWW.FORMAZIONE.ILSOLE24ORE.COM
Servizio Clienti
Tel. 02 4587.020 - Fax 02 4587.025
info@formazione.ilsole24ore.com
GRUPPO 24 ORE La cultura dei fatti
Il Sole 24 ORE Formazione
Via Monte Rosa, 91 - Milano
www.formazione.ilsole24ore.com

ARCOBALENO FUND
SICAV
11, rue Aldringen, L-1118 Lussemburgo
R.C.S. Luxembourg N° B 94.352
AVVISO DI CONVOCAZIONE
I Signori azionisti sono convocati in seconda Assemblea Generale Statutaria della nostra Società, per il giorno 15 aprile 2009 alle ore 11.00 presso la sede sociale, con il seguente
ORDINE DEL GIORNO
1. Approvazione della relazione di gestione del Consiglio di Amministrazione e del rapporto del Revisore dei Conti riconosciuto.
2. Approvazione dei rendiconti annuali al 31 dicembre 2008 e destinazione dell'utile.
3. Discarico di responsabilità ai Consiglieri di Amministrazione per l'esercizio chiuso al 31 dicembre 2008.
4. Discarico di responsabilità ai dirigenti della Societa di Gestione.
5. Elezioni statutarie.
6. Diversi.
Le decisioni relative ai punti dell'ordine del giorno non richiedono alcun quorum e saranno prese a maggioranza semplice delle azioni presenti o rappresentate in Assemblea. Ogni azione dà diritto a un voto. Ogni azionista può farsi rappresentare in Assemblea.
Per partecipare all'Assemblea, i Signori azionisti sono pregati di depositare le loro azioni al portatore un giorno lavorativo primo della data dell'Assemblea presso la sede della KBL European Private Bankers S.A., 43, boulevard Royal, L - 2955 Lussemburgo. Le deleghe sono messe a disposizione presso la sede della SICAV.
Il Consiglio di Amministrazione