

**Consulta.** Chi acquista immobili da costruire non ha diritto alla fideiussione dell'impresa

# Meno tutele per chi compra «su carta»

**Angelo Busani**

■ Se un costruttore vende un immobile «in corso di costruzione», deve rilasciare all'acquirente, a pena di nullità del contratto, una fideiussione a garanzia dei pagamenti ricevuti ante rogito (articolo 2, Dlgs 122/2005); analoga norma non vi è se il contratto ha per oggetto una vendita «sulla carta».

La differente disciplina legislativa di questi due casi non è però contraria al principio di parità di trattamento, di cui all'articolo 3 della Costituzione, poiché è giustificata dalla oggettiva diversità tra le situazioni osservate. Lo ha deciso la Corte costituzionale nella sentenza n. 32 del 19 febbraio 2018.

Il rilascio della fideiussione all'acquirente è prescritto dalla legge solo per i contratti aventi a oggetto i cosiddetti «immobili da costruire» e cioè gli edifici per i quali sia stato richiesto il permesso di costrui-

re e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non sia ancora ultimata. Al di fuori di questa normativa stanno invece i contratti di compravendita di immobili, per i quali non sia stata ancora depositata la domanda di rilascio del titolo edilizio occorrente per eseguire la costruzione.

Ne consegue che, in ipotesi di inadempimento da parte del venditore, nel primo caso l'acquirente è tutelato dalla fideiussione per la restituzione degli importi corrisposti al venditore/costruttore, mentre nel secondo caso l'acquirente non beneficia di garanzie prescritte dalla legge.

Secondo la Corte costituzionale, questa diversità di trattamento è dunque giustificata per la ragione che, mentre nel caso dell'edificio «da costruire», il fatto dell'avvenuto rilascio del titolo edilizio sollecita nell'acquirente l'idea della legittimità del-

l'opera del costruttore e della sua effettività, nel caso invece dell'edificio comprato «sulla carta» l'acquirente ha la percezione di trovarsi in una situazione che «si connota come operazione economica maggiormente rischiosa», ciò di cui egli «non può non essere consapevole».

Pertanto, è giustificato che la legge protegga la prima situazione, nella quale l'acquirente confida nel completamento della sua iniziativa imprenditoriale, e non protegga invece la seconda, nella quale l'acquirente è da sé in grado di percepire che il risultato auspicato (e cioè il conseguimento della proprietà di un'abitazione) è lungi dal realizzarsi, in quanto non vi è solo una costruzione ancora da realizzare, ma manca addirittura il permesso di costruirla.

Anche se, in punto di diritto, il ragionamento della Consulta non fa una grinza, in linea di

## La norma sotto la lente

### Le garanzie

Il Dlgs 122/2005 dispone il rilascio di una fideiussione in favore degli acquirenti persone fisiche di «immobile da costruire», per tale intendendosi:

- un edificio per la cui costruzione sia stato richiesto il permesso di costruire e che sia ancora da edificare;
- un edificio la cui costruzione sia in corso ma non sia ancora ultimata.

La fideiussione deve garantire all'acquirente, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi (ad esempio, una procedura concorsuale), la restituzione delle somme pagate al venditore e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la situazione di crisi si è verificata

fatto le esigenze di tutela degli acquirenti appaiono meritevoli di identica protezione in entrambe le situazioni osservate. Anzi, il dare soldi in mano a chi nemmeno ha il permesso di costruire appare essere un caso in cui, se possibile, il compratore va protetto a maggior ragione, rispetto a chi invece compra quando l'edificio è pressoché ultimato.

Ritenere legittima la disparità di trattamento normativo perché la rischiosità della situazione sarebbe percepibile a chi compra «sulla carta» e meno percepibile a chi compra quando il titolo edilizio esiste, sebbene i lavori di costruzione non siano iniziati, significa svolgere un ragionamento perfetto in un laboratorio dove si discute di analisi economica del diritto, che però ha un qualche cedimento ove si pensi alla capacità delle persone (che possono essere, se non assai sprovvedute, non competenti a valutare le diverse situazioni) di sapersi orientare quando vengono a trovarsi nell'uno o nell'altro caso.

**A. Bu.**