

NUOVE COSTRUZIONI ■ Primi dubbi dopo il varo del decreto legislativo attuativo della legge 210/2004 sulle bancarotte immobiliari

Casa e fallimenti, tutele da rafforzare

Fra i punti deboli la possibilità, lasciata aperta nel testo all'esame del Parlamento, di eludere la norma interponendo una società di trading

Una norma attesa e ispirata da principi giusti. Ma la cui applicazione pratica non mancherà di suscitare problemi, che non sempre il dettato della legge consentirà di risolvere.

Il Consiglio dei ministri ha aggiunto l'ultimo tassello, approvando il 18 febbraio scorso lo schema di decreto legislativo «in tema di tutela dei diritti degli acquirenti di immobili da costruire», in adempimento della legge delega 210/2004; lo schema (che si può leggere sul sito del Sole-24 Ore, www.ilssole24ore.com/norme) è attualmente al vaglio delle competenti Commissioni parlamentari. Entrerà in vigore dopo 15 giorni dalla sua pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale», prevista tra diverse settimane, tuttavia, già a una prima lettura si presenta oltremodo difficoltoso e suscettibile di difficoltà interpretative e operative.

Da quando si applica la nuova normativa. Le regole della legge 210 si applicheranno ai contratti che abbiano a oggetto edifici per la cui costruzione sarà richiesto il relativo provvedimento abitativo comunale dopo l'entrata in vigore del decreto legislativo in parola (articolo 4 della bozza di decreto).
Quindi, la nuova normativa non si applicherà ai contratti aventi a oggetto immobili per la cui costruzione sia già stato richiesto il relativo provvedimento abitativo comunale alla data di entrata in vigore del decreto legislativo né tantomeno ai pagamenti già effettuati o ancora dovuti in base a detti contratti.

Per gli acquirenti che siano già incappati in situazioni di crisi di imprese costruttrici la nuova disciplina prevede la concessione di indennizzi per le somme perdute, a patto che dette situazioni di crisi non fossero ancora concluse al 31 dicembre 1993 e non si siano aperte posteriormente all'entrata in vigore della legge 210/2004.

I contratti interessati dalla nuova disciplina. I primi dubbi sorgono già all'articolo 1 del decreto, ove si definiscono i contratti che dovranno essere accompagnati da fideiussione, a pena di nullità: la nuova norma si rivolge al

- Garanzie per chi compra**
I contenuti del decreto legislativo attuativo della legge delega 210/2004 approvato dal Consiglio dei ministri e in attesa del parere del Parlamento
- **Fideiussione.** Il costruttore è obbligato, pena nullità del contratto, a prestare fideiussione bancaria o assicurativa per importo pari alle somme riscosse. Scatterà in caso di «situazione di crisi» (pignoramento, fallimento, concordato preventivo, stato d'insolvenza, liquidazione coatta, amministrazione straordinaria)
 - **Assicurazione.** Obbligatoria la polizza assicurativa decennale (dalla fine lavori) a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi
 - **Contratto preliminare.** Vengono codificati i «contenuti minimi» del compromesso. Oltre ai dati abituali (anagrafici, ipocatastali, identificativi, permessi di costruzione), dovranno esserci: caratteristiche tecniche, in dettaglio, della costruzione e tempistiche massime dei lavori. I pagamenti vanno fatti solo con bonifici bancari o versamenti diretti su c/c bancari o postali. Andranno allegati: il capitolato, con caratteristiche dei materiali ed elenco di rifiniture e accessori, e gli elaborati del progetto edilizio
 - **Ipoteca.** Il singolo «promissario acquirente» in condominio può ottenere la suddivisione del finanziamento in quote e il frazionamento dell'ipoteca
 - **Prelazione.** Se c'è vendita all'asta dell'immobile usato come abitazione principale, l'acquirente ha la prelazione al prezzo di aggiudicazione, anche se ha escusso la fideiussione
 - **Revocatoria.** Se si tratta di abitazione in cui l'acquirente stabilisce la residenza entro 12 mesi da acquisto o ultimazione, le compravendite non sono soggette alla revocatoria
 - **Scioglimento.** Il contratto è sciolto se, prima che il curatore comunichi la scelta tra esecuzione o scioglimento, l'acquirente abbia escusso la fideiussione
 - **Fondo di solidarietà.** Serve a indennizzare le vittime di procedure per «situazione di crisi» ancora in corso al 31 dicembre 1993 o aperte anche successivamente ma solo fino al 28 agosto 2004

Perplexità sulla applicazione ai casi concreti

Il preliminare senza requisiti è irregolare

Non solo le nuove norme sanzionano con la «nullità» il contratto (da intendersi però più come «annullabilità», come spiegato nell'articolo nella parte destra della pagina) che non sia accompagnato dalla richiesta fideiussione, ma introducono pure una nuova tipologia di contratto preliminare.
Nel nostro ordinamento non vi è mai stata alcuna norma che abbia disciplinato il contenuto del contratto preliminare, fatta eccezione per la regola secondo cui il contratto preliminare va stipulato nella stessa forma richiesta per il contratto definitivo e per le norme dettate in tema di confezione del contratto preliminare al fine della sua trascrizione nei Registri immobiliari.

Ora dunque, ma solo per la particolare tipologia dei contratti preliminari stipulati da un costruttore con un acquirente persona fisica e aventi a oggetto un edificio da costruire, occorre che il contratto contenga gli elementi indicati dall'articolo 5 dello schema di decreto legislativo.
Non è chiaro, però, cosa succeda se il contratto preliminare non rechi uno o più dei suddetti requisiti imposti dall'articolo 5: la legge tace completamente sul punto e l'applicazione della regola di cui all'articolo 1418, comma 1 del Codice civile (secondo cui è nullo il contratto contrario a norme imperative), appare manifestamente eccessiva.

Si può probabilmente concludere nel senso che detta mancanza sia qualificabile in termini di «semplice» irregolarità del contratto, che abilita il compratore non solo a pretendere la regolarizzazione del testo contrattuale dal costruttore, ma anche a richiedere il risarcimento dei danni che egli dimostri di aver patito a causa di questa irregolarità e quindi a causa dell'assenza di informazione circa gli aspetti che il contratto avrebbe dovuto esplicitare e che invece sono passati sotto silenzio.
Se poi l'omissione sia intendibile in termini di inadempimento di non scarsa importanza, il compratore potrebbe ricavarne argomento per domandare la risoluzione del contratto per inadempimento della controparte a un obbligo di legge.

Coinvolti anche tutti gli accordi a effetti obbligatori

tratto definitivo sottoposto a termine iniziale, il contratto definitivo sottoposto a condizione sospensiva, il contratto definitivo avente a oggetto la cosa altrui o la cosa futura, il contratto definitivo con oggetto non determinato ma determinabile perché, a esempio, rimesso alla scelta dell'acquirente o di un terzo, e così via.
Insomma, nella nuova normativa paiono rientrare non solo il contratto preliminare, ma anche ogni altra tipologia di contratto non a immediata efficacia reale mirante al trasferimento di diritti immobiliari, e così ogni contratto a effetti obbligatori e ogni contratto a efficacia reale differita).

ONLINE www.ilssole24ore.com/norme

Lo schema di decreto legislativo

Il testo varato dal Governo e ora all'esame del Parlamento

«contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità» e che sia stipulato da un soggetto qualificabile come «costruttore».

Se la legge avesse fatto riferimento al «contratto preliminare» che contenesse la promessa di stipula di un contratto definitivo avente a oggetto il trasferimento della proprietà di beni immobili da costruire o di diritti reali su immobili da costruire, non si sarebbe probabilmente sollevata, se non in minima parte, alcuna perplessità operativa.

Invece le poche cose certe che dalla normativa sopra riportata possono evincersi sono le seguenti:

a) deve trattarsi di un contratto in cui un soggetto, definibile come «costruttore», assume la qualità di parte venditrice;

b) deve trattarsi di un contratto avente a oggetto un «immobile da costruire».

Non sembra invece importante che chi sia la parte acquirente, e quindi la nuova disciplina (in termini di necessità della fideiussione) si dovrebbe applicare anche al caso del contratto stipulato tra imprese.

Uno spiraglio per una diversa interpretazione, nel senso di limitare la nuova disciplina solo ai contratti stipulati dal costruttore con un soggetto «privato», è offerto dall'articolo 5 del decreto, dove si fa infatti riferimento al contratto stipulato dal costruttore con una «persona fisica».

Peraltro, mentre l'articolo 5 riguarda i contratti preliminari di futura stipula, nell'articolo 1 (recante l'obbligo del-

la fideiussione) non vi è alcuna limitazione soggettiva, cosicché parrebbe appunto che l'obbligo di fideiussione riguardi qualsiasi contratto concluso dal costruttore con qualsiasi contraente e che abbia a oggetto un immobile da costruire.

Le difficoltà interpretative. Emergono poi molte perplessità sulle espressioni utilizzate dal legislatore:

a) la norma non si applica al contratto che, seppur abbia a oggetto un immobile da costruire, sia stipulato da un soggetto venditore diverso dal soggetto costruttore (quindi, basterebbe che l'impresa costruttrice creasse, a suo latere, una società della medesima interamente partecipata e avente a oggetto il commercio di beni immobili, per sfuggire facilmente all'applicazione delle

nuove norme, in quanto i contratti sarebbero allora stipulati dalla società di trading, alla quale il costruttore dovrebbe trasferire la proprietà dell'edificio una volta costruito, per permettere a quest'ultima di stipulare affime i rogiti);

b) quando la norma parla di «immobile da costruire» evidentemente esclude dal campo della sua applicazione tutto ciò che non sia suscettibile di «costruzione» (quindi il lotto di terreno edificabile ceduto dall'impresa lottizzante al privato, che da sé poi si costruisce la villetta, potrebbe non rientrare nella nuova norma) ma lascia aperto il problema di individuare ciò che sia precisamente da qualificarsi come «immobile da costruire»: perché, se è chiaro che in tale concetto rientra l'edificio di cui non sia ancora iniziata la costruzione (e probabilmente pure quello in corso di co-

struzione all'epoca in cui il contratto preliminare è stipulato), non è invece chiaro se la normativa in questione si applichi, per esempio, anche al caso dell'immobile oggetto di un contratto preliminare bensì stipulato dal costruttore, ma una volta che i lavori di costruzione siano terminati (da poco o da lungo tempo: si pensi all'appartamento rimasto invenduto).
Ma le difficoltà interpretative più rilevanti sono quelle che concernono l'individuazione dei contratti interessati dalla nuova disciplina.
Infatti, quando l'articolo 1 dello schema di decreto si riferisce al «contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale», esso bensì si rivolge al contratto preliminare, ma sembra anche riferirsi a qualsiasi altra tipologia contrattuale per effetto della quale si abbia un trasferimento «non immediato» dei diritti che sono oggetto del contratto stesso.
Nella definizione sembra non così compresi: il contratto definitivo sottoposto a termine iniziale, il contratto definitivo sottoposto a condizione sospensiva, il contratto definitivo avente a oggetto la cosa altrui o la cosa futura, il contratto definitivo con oggetto non determinato ma determinabile perché, a esempio, rimesso alla scelta dell'acquirente o di un terzo, e così via.
Insomma, nella nuova normativa paiono rientrare non solo il contratto preliminare, ma anche ogni altra tipologia di contratto non a immediata efficacia reale mirante al trasferimento di diritti immobiliari, e così ogni contratto a effetti obbligatori e ogni contratto a efficacia reale differita).

Troppe incognite sulla fideiussione

Uno degli scopi principali della norma è quello di assistere con fideiussione la restituzione dei pagamenti effettuati dall'acquirente al costruttore ove vi sia una crisi dell'impresa costruttrice che non permetta all'acquirente di divenire proprietario dell'immobile promessogli in vendita. Ma anche qui non mancano i problemi.
La fideiussione «a prima richiesta». La legge, infatti, non dice alcunché in ordine alla fondamentale materia delle eccezioni opponibili dal fideiussore al creditore garantito e, in sostanza, non richiede che la fideiussione sia rilasciata, come si suol dire, «a prima richiesta» (e cioè nella forma del contratto autonomo di garanzia).
La fideiussione «a prima richiesta» costringe il fideiussore a pagare senza poter eccepire alcunché (ad esempio in termini di esistenza, validità, efficacia e di disciplina che ne scaturisce) sia in ordine al contratto di fideiussione (cioè quello tra fideiussore e costruttore) sia in ordine al rapporto garantito (cioè il contratto tra costruttore e acquirente).
La mancanza della clausola «a

zione di nullità del contratto a causa della mancanza (o della difformità) della fideiussione, si tratta di una scelta molto discutibile rispetto ai principi generali del diritto civile in tema di nullità contrattuale: abbiamo qui una nullità eccezionale, rilevabile non, com'è regola generale, da chiunque vi abbia interesse e pure d'ufficio dal giudice (articolo 1421 del Codice civile), ma solo da una delle parti del contratto.
A prima vista, dunque, non si tratta di nullità bensì di annullabilità del contratto (che è, questa sì, rilevabile solo dal soggetto nel cui interesse la norma appresta tutela) o, meglio ancora, di risolvibilità del contratto per inadempimento di una parte contrattuale ad un obbligo impostogli dalla legge.
Questa ricostruzione, tra l'altro, è suffragata anche dalla considerazione «pratica» secondo cui, ragionando in termini di nullità, a tacer d'altro:
a) in caso di contratto di «opzione put», con il quale il costruttore si vincoli all'irrevocabilità della proposta contrattuale di vendita di un edificio, se intervenga l'accettazione dell'opzione senza che ci sia la fideiussione, si formerebbe un contratto definitivo nullo;
b) sarebbe ugualmente nullo il contratto definitivo che si firmi, sempre in assenza di fideiussione, a seguito dell'accettazione di una proposta (revocabile o irrevocabile) di compravendita;
c) un notaio dovrebbe rifiutare il proprio intervento nella stipula di un contratto preliminare (anche se vi fosse somma urgenza di stipulare, ad esempio per «fermare» l'affare o per altre imprevedibili esigenze) fino a che la fideiussione non venga rilasciata, stante il divieto per i pubblici ufficiali di prestare il proprio ministero in attività negoziali illecite;
d) ne discenderebbe insomma un intralcio all'attività contrattuale perché la stipula di preliminari di compravendita dipenderebbe dai non brevi tempi di rilascio delle necessarie fideiussioni.
Lo scenario più plausibile è invece il seguente:
a) si stipula il contratto preliminare ove si conviene la scansione dei pagamenti dovuti dall'acquirente al costruttore (e da garantire con fideiussione);
b) si subordina il contratto alla condizione risolutiva del mancato rilascio, entro certi termini, della fideiussione a garanzia dei pagamenti da riceverci dal costruttore;
c) si congelano i pagamenti dovuti fino a che non sia appunto consegnata la prevista fideiussione.

La sanzione della nullità non può essere applicata indiscriminatamente

prima richiesta» (clausola che le banche normalmente non appongono con molta difficoltà e che invece le assicurazioni evitano volentieri) può dunque lasciare il creditore garantito nella palude di una lunghissima e costosa causa, tesa a dimostrare le sue ragioni contro un soggetto (il fideiussore) che è invece professionalmente strutturato per fronteggiare i giudizi e perciò talora motivato a cercare di spuntare favorevolmente le transazioni da una controparte arricchita dai costi e dai tempi di giustizia.
La nullità del contratto senza fideiussione. Se dunque il contratto in questione non sia accompagnato dalla consegna all'acquirente della suddetta fideiussione, la nuova legge sancisce la «nullità del contratto stesso che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente».

La totale mancanza della fideiussione è probabilmente da equiparare anche il caso del rilascio di una fideiussione con caratteristiche difformi (ad esempio mancante della rinuncia al beneficio della preventiva escussione) rispetto a quelle imposte dalla normativa in parola. Quanto alla previsione della san-

AGENZIA DEL TERRITORIO ■ Una circolare detta le regole per la convenzione con privati e imprese

Sotto controllo la vendita dei dati catastali

L'agenzia del Territorio chiarisce le modalità di gestione della convenzione per la riutilizzazione commerciale dei documenti, dei dati e delle informazioni catastali e ipotecari (prevista dal comma 371 dell'articolo 1 della Legge Finanziaria per il 2005) il cui schema-tipo è stato recentemente divulgato (si veda la circolare n. 2 del 10 febbraio scorso dell'agenzia del Territorio).
Con la circolare n. 3 del 23 febbraio 2005 l'Agenzia fornisce in particolare indicazioni sulle modalità di presentazione delle richieste di stipula delle convenzioni da parte dell'utenza, nonché sulle modalità di gestione delle varie fasi in cui si articola il rapporto convenzionale sorto a seguito della predetta stipula.
Le modalità operative. Il procedimento di gestione della convenzione si articola secondo la circolare nelle seguenti fasi:
a) presentazione della richiesta, da parte dell'interessato, di stipula della convenzione per il riutilizzo commerciale dei dati catastali ed ipotecari;
b) istruttoria dell'istanza da parte dell'Ufficio gestione convenzioni e contratti;
c) pagamenti e rendicontazione.
La richiesta di stipula della convenzione. Il procedimento si avvia a seguito della presentazione della richiesta da parte dell'utente interessato (il fac simile è presente sul sito internet dell'agenzia del Territorio).

Rendiconti a pioggia per gli utenti

Per ogni operazione di riutilizzo commerciale va presentato in duplice copia, allo stesso Ufficio provinciale in cui vengono effettuati i pagamenti, il rendiconto analitico dei tributi dovuti (che deve essere sottoscritto dal titolare della convenzione), secondo le vigenti tabelle dei tributi speciali catastali e delle tasse ipotecarie, contestualmente ai versamenti successivi al primo e, co-

munque, entro tre mesi dall'ultimo versamento (si veda anche la circolare n. 2 del 10 febbraio 2005).
Il rendiconto (distinto per i servizi catastali e quelli ipotecari) deve in particolare riportare l'elenco dettagliato dei documenti, dati e informazioni oggetto di riutilizzo, distinti per tipologia, con l'indicazione dell'importo complessivo dei tributi dovuti per la riutilizzazione dei dati medesimi.
L'Ufficio provinciale dovrà provvedere quindi secondo la circolare a:
a) protocollare il rendiconto presentato;
b) verificare la correttezza del calcolo degli importi autoliqui-

dati dall'utente;
c) restituire all'utente la seconda copia con l'indicazione del numero di protocollo e della data;
d) detrarre gli importi autoliquidati dalle somme precedentemente versate a titolo di anticipazione;
e) rilasciare una ricevuta attestante la situazione contabile dell'utente (considerato che i tributi vanno versati anticipatamente, l'importo complessivamente rendicontato non potrà che risultare pari o inferiore a quello versato in via anticipata; in tale ultimo caso nella predetta «ricevuta» deve essere indicato l'importo a credito dell'utente).

La circolare elenca quindi la documentazione da allegare alla richiesta (che deve essere indirizzata all'Agenzia) per lo svolgimento dell'istruttoria che si differenzia a seconda che si tratti di persone giuridiche (ad esempio la visura camerale con attestazione dei poteri rappresentativi, copia leggibile del documento d'identità valido del legale rappresentante della società, eventuali autorizzazioni allo svolgimento dell'attività esercitata eccetera) ovvero persone fisiche (copia leggibile del documento d'identità valido del sottoscrittore della convenzione, copia del certificato di eventuale iscrizione ad albo professionale od ordine, eccetera).
Resta sempre salva la facoltà di richiedere eventuale ulteriore documentazione anche successivamente alla stipula della convenzione.
L'istruttoria della richiesta. All'ufficio gestione convenzioni e contratti spetta secondo la circolare lo svolgimento della fase istruttoria, finalizzata a valutare la comple-

tezza e correttezza della suddetta documentazione presentata.
In caso di rigetto della richiesta, l'ufficio provvede a darne motivata comunicazione al richiedente tramite lettera raccomandata.
In caso di accoglimento, la convenzione, in bollo, dovrà essere sottoscritta dalla parte (con firma autenticata) e successivamente dal rappresentante dell'agenzia.
La gestione dei versamenti anticipati. L'utente dovrà recarsi presso l'ufficio provinciale competente

(in questa fase sperimentale presso lo sportello catastale) e provvedere al versamento, in contanti o tramite assegno circolare non trasferibile, delle somme dovute a titolo di versamento anticipato, indicando esattamente gli estremi della convenzione e quali importi devono essere imputati a titolo di tassa ipotecaria e quali a titolo di tributi speciali catastali.
In particolare, la parte contraente dovrà effettuare il primo versamento, entro e non oltre 15 giorni dal perfezionamento della convenzione, per un importo minimo di 1.000 euro.
La parte contraente provvederà (fermo restando l'obbligo di pagamento preventivo dei tributi dovuti) in relazione agli atti di riutilizzo commerciale consumativi ed a quelli previsti, ad effettuare presso lo stesso Ufficio provinciale i successivi versamenti in misura non inferiore a 1.000 euro, specificando quanto anticipato per tasse ipotecarie e quanto per tributi speciali catastali.
L'operatore di cassa dell'ufficio provinciale dovrà provvedere secondo la circolare a registrare la riscossione selezionando gli appositi servizi di cassa (a seconda si tratti di dati catastali ovvero ipotecari) e rilasciare all'utente due distinte ricevute (una per la riutilizzazione dei dati catastali e una per la riutilizzazione dei dati ipotecari), nonché l'attestazione da cui risulta la situazione contabile dell'utente.

col patrocinio di
Ministero delle Attività Produttive

in collaborazione con:
Regione Emilia-Romagna
Provincia di Modena
Comune di Modena
Camera di Commercio di Modena
Federazione Italiana Mercanti d'Arte
BolognaFiere
ModenaFiere

Modenantiquaria
XIX Mostra Mercato d'Alto Antiquariato

ModenaFiere: A1 - uscita Modena Nord
orari: da lunedì a giovedì 15-20
venerdì 15-23.30
sabato e domenica 10.30-20
www.modenantiquaria.it

investire per passione



ModenaFiere 19-27 febbraio

Modenantiquaria
XIX Mostra mercato d'alto antiquariato

Petra
XII Mostra mercato di antiquariato per parchi, giardini e ristrutturazioni

Excelsior
IV Rassegna d'Arte Italiana del XIX secolo

Mostre Collaterali
- "Venezia prima della Biennale"
La pittura italiana dell'Ottocento nelle collezioni pubbliche e private.
- "L'oro di Venezia"
Arredi da parata veneziani del '700.

organizzazione:
studio Lobo
tel. 0522 631942
fax 0522 641470
info@studiolobo.it
www.studiolobo.it

Banca popolare dell'Emilia Romagna
www.bper.it

Alice
UNOPIU
GNDI

DAVIDE SETTEMBRE