La Cassazione / I paletti per le variazioni

L'inagibilità non è retroattiva

♥ on la sentenza 13230 del fabbricati dichiarati inagibili o ina-

20 giugno 2005, la Corte di bitabili e di fatto non utilizzati; la

cassazione ha stabilito che riduzione è limitata al periodo

la variazione della rendita catasta- dell'anno durante il quale sussisto-

le, relativa al fabbricato inagibile, no queste condizioni. È evidente

non ha effetto retroattivo. La ri- che lo stato di inagibilità o inabita-

chiesta di variazione, infatti, era bilità deve essere accertata dall'en-

FISCO E IMMOBILI = Fino al 1º agosto è possibile regolarizzare la posizione pagando la sanzione del 3,75%

# Ici, cinque giorni per ravvedersi

L'omesso o parziale versamento può essere sanato anche entro un anno con la maggiorazione del 6%

rizzazione, che potrà essere attuata entro tren-Il meccanismo ta giorni dalla commissione si riferisce della violazione si riferisce al verall'acconto samento in acconto il cui terche va pagato mine è scaduto il 30 giugno. Enper fine giugno tro questa data, infatti, doveva

essere versata la prima rata, in nell'anno precedente.

ta per l'intero anno, con eventuale conguaglio sulla prima rata versata. A meno che il contribuente non si sia avvalso della facoltà di versare entro il 30 giugno l'imposta dovuta in unica soluzione, se già conosceva le deliberazioni adottate dal Comune.

Nel caso in cui il contribuendel 30 per cento.

Tuttavia è sempre possibile redal regolamento comunale.

siano in atto i controlli del Fisco. ti da strutture simili nella stessa zona.

cade il 1º agosto il termine richiede particolari adempimenper il ravvedimento opero- ti, poiché si risolve nell'effettuaso Ici, con l'applicazione re il pagamento omesso ovvero di una mini-sanzione. Il termine nell'integrare quello tardivo, agordinario scade il 30 luglio che, giungendovi sanzioni e interesperò, è sabato. Quindi, il versa- si. La norma consente di consemento è rinviato al primo giorno guire la regolarizzazione entro il successivo non festivo. La regola- termine breve di trenta giorni

dalla data della commissione della violazione. Gli interessi devono essere computati nella misura del saggio legale, con maturazione a giorno di ritardo. Non si applica, invece, la disciplina ordinaria della maturazione degli interessi per semestre compiuto.

Il perfezionamento della regosulla base dell'aliquota e delle rio, incluso sanzioni e interessi. tempo si corrisponde il tributo e relativa all'annualità in cui è detrazioni deliberate dal Comune L'articolo 13 richiede il versa- successivamente si versano gli commessa la violazione, il momento contestuale del dovuto, interessi e le sanzioni. ■ Le altre scadenze. Va ricorda- entro i termini di legge, che va-

Doppio percorso La bussola per la regolarizzazione 3,75 per cento del tributo dovuto Puo regolarizzare ion paga nei ter 30 giorni) (un ottavo nei successivi del 30 per cento) Entro un anno Articolo 13, decreto da quando è legislativo 472/1997 stata commessa 6 per cento Pagamento del del tributo dovuto tributo, sanzione (un quinto ridotta e interessi del 30 per cento)

nire per intero non oltre questo prevede la doppia opportunità

Nei casi in cui sono possibili nato il ravvedimento è quello in mento del tributo dovuto, degli to che dal 1º al 20 dicembre il riano a seconda del tipo di viola- scadenze diverse per la regola- cui è stato effettuato l'ultimo interessi e della sanzione, in sede contribuente dovrà versare la se- zione. Se la scadenza è di trenta rizzazione, come per gli omessi pagamento. Se questo è interve- di liquidazione si applicherà la conda rata, a saldo dell'Ici dovu- giorni, il pagamento deve avve- versamenti, per i quali la norma nuto oltre il primo termine (ad sanzione nella misura prevista

acconto, nella misura del 50% larizzazione è legato al pagamentermine, anche se in momenti dei trenta giorni dalla scadenza cherà la disciplina della scadendell'imposta dovuta, calcolata to per intero del debito tributa- diversi: ad esempio, in un primo originaria e della dichiarazione za successiva, con maggioraziomento in cui si ritiene perfezio-

ne quindi della sanzione. viene entro i termini, con il paga-

esempio, trenta giorni), si appli-

Se la regolarizzazione non av-

dalla legge (30% sull'imposta che risulta dovuta).

■ Le scelte del Comune. La materia delle sanzioni tributarie costituisce un limite all'esercizio del potere regolamentare dell'ente locale. Tuttavia, l'articolo 50 della legge 449/97 attribuisce sia al Comune sia alla Provincia il potere di disciplinare delle ulteriori fattispecie di ravvedimento operoso. Quindi, con regolamento, possono essere ampliate le ipotesi di ravvedimento già previste. Naturalmente il trattamento sanzionatorio previsto dalla legge statale può essere solo migliorato.

termini per il ravvedimento, accettando i versamenti e le dichiarazioni tardivi anche a distanza di due o tre anni dalla scadenza originaria, a seconda delle previsioni risultanti dalla disposizione regolamentare. La ratio è quella di incentivare gli adempimenti spontanei e la collaborazione con il Fisco locale.

SERGIO TROVATO

I giudici di merito / Determinanti le modalità di utilizzo

#### 9 ente ecclesiastico paga l'Ici se l'immobile è adibito ad attività commerciale. La Commissione te si ravveda entro il 1º agosto, tributaria regionale di Roma, Sezione la sanzione è ridotta a un otta- XXVIII, con la sentenza 95/28 del 23 vo del minimo. Quindi, si appli- giugno 2005, ha escluso che l'esenzione ca la penalità del 3,75% del Ici possa estendersi a un immobile desti- bili utilizzati dagli enti non commercia- merciali la legge richiede due requisiti: tributo dovuto, cioè un ottavo nato a casa per ferie, anche se posseduto da un monastero. Il monastero, proprietario di un immo-

tardivo versamento del tributo en- (Vt), aveva impugnato gli avvisi di accertro il termine di un anno dal mo- tamento Ici in quanto ente non commer- turali, ricreative sportive, eccetera. mento in cui ha commesso la ciale. La Commissione tributaria provinviolazione, con l'applicazione di ciale di Viterbo ha accolto il ricorso una sanzione in misura maggiore (dichiarando dovuta l'imposta solo su del Dlgs 446/1997, al Comune è (6 per cento). Il ravvedimento, una parte dell'immobile, utilizzata come consentito restringere le ipotesi inoltre, è possibile nei termini scuola statale concessa in locazione alla di esenzione per gli immobili depiù ampi eventualmente previsti Provincia) e il Comune, nel ricorso in gli enti non commerciali, limitanappello, ha chiesto la parziale riforma dola ai soli fabbricati non soltan-In base all'articolo 13 del Dlgs della sentenza e, per rafforzare la tesi to utilizzati ma anche posseduti 472/97, la regolarizzazione deve difensiva, ha allegato un tariffario del essere spontanea, deve cioè risul- monastero con i prezzi praticati per il tare da comportamenti posti in soggiorno nella casa per ferie. Il tariffa- ti nel vecchio articolo 87 (attuale articoessere dal contribuente prima che rio risultava in linea con i prezzi pratica- lo 73, in vigore dal 1º gennaio 2004)

### Per gli enti ecclesiastici imposta «circoscritta»

li (articolo 87, comma 1, lettera c) del uno soggettivo e l'altro oggettivo. Ad Testo unico delle imposte sui redditi) destinati esclusivamente allo svolgimen- tra i soggetti contemplati dall'articolo 7 golarizzare l'omesso, parziale o bile nel Comune di Bassano Romano to delle attività assistenziali, previden- del decreto legislativo 504/1992, ma ocziali, sanitarie, didattiche, ricettive, cul-

> quanto disposto dall'articolo 59 dai suddetti enti.

È bene ricordare che i soggetti indicasono gli enti pubblici e privati diversi ■ La procedura. La regolarizza- In effetti l'articolo 7, comma 1, lette- dalle società, che non hanno per oggetto

esempio, gli enti ecclesiastici rientrano corre verificare se sussiste anche l'altro requisito, vale a dire la destinazione non è, infatti, sufficiente per il riconosci-Con norma regolamentare, in base a esclusiva dell'immobile allo svolgimen-

> Esclusa l'esenzione per il monastero che ospita turisti a tariffe di mercato

> > to di determinate attività. Quindi ciò che rileva non è la qualificazione dell'ente risultante dallo statuto, ma l'attività in concreto esercitata. Tuttavia, ai fini della qualificazione

dell'attività, l'articolo 108 del Tuir (atzione dell'omesso, parziale o tar-divo versamento del tributo non sono esenti dall'imposizione gli immo-

re considerate attività commerciali le prestazioni rese da questa tipologia di enti in conformità alle finalità istituzionali, senza specifica organizzazione e verso pagamento di corrispettivi che non eccedono i costi di diretta imputazione.

La Cassazione (sentenza 4645 dell'8 marzo 2004) ha invece affermato che l'esenzione Ici non spetta agli enti ecclesiastici se gli immobili sono destinati ad attività commerciali. La qualità di ente ecclesiastico legalmente riconosciuto mento del beneficio fiscale. A nulla rileva il trattamento fiscale che all'ente riserva il Tuir. Pertanto anche gli enti ecclesiastici che soggettivamente non perdono mai la qualifica di enti non commerciali sono soggetti all'Ici per gli immobili destinati allo svolgimento di attività oggettivamente commerciali.

Sempre la Cassazione (sentenza 6316 del 23 marzo 2005), ha ribadito la validità di questo principio. Ha infatti stabilito che l'edificio in cui risiede il vescovo è esente dall'Ici, anche se non si tratta di immobile avente finalità dirette di culto, poiché è comunque destinato allo svolgimento delle funzioni pastorali

Ciascun ente potrà ampliare i

A CURA DI

stata presentata nel 1998, mentre te impositore, sia se il contribuenla tassazione dell'immobile riguar- te allega idonea documentazione dava annualità precedenti. Quin- alla richiesta di riduzione dell'imdi, per la Cassazione, «il relativo posta sia se presenta una dichiaraprovvedimento di variazione, di- zione sostitutiva in base alla legge versamente da quanto affermato 15 della legge 4 gennaio 1968. dai giudici di appello, deve rite- Richiesta e verifica. Per usufrunersi operare ex nunc e non re- ire del beneficio previsto dalla legge, la richiesta deve essere troattivamente». ■ Il caso. La vicenda era stata originata dall'impugnativa degli fabbricato è inagibile o inabitabiavvisi di liquidazione, per gli anni dal 1994 al 1997, notificati dal verificare la dichiarazione del

me (Bo). Il contribuente aveva so-

andato completamente distrutto

dall'incendio, anche se necessita-

va di interventi di ristrutturazione.

Il ricorso in appello della società,

invece, veniva accolto dalla Com-

missione tributaria regionale del-

nuto che l'inagibilità del fabbrica-

l'Emilia Romagna.

nel caso in esame.

La somma dovuta

è ridotta del 50%

se il fabbricato

inutilizzato

è effettivamente

pletamente di-

cio adibito a

tanto la rendi-

bile, del qua-

le erano rima-

inoltrata nel momento in cui il le, al fine di consentire all'ente di Comune di Castel San Pietro Ter- contribuente. La dichiarazione, da parte del soggetto interessato, stenuto che l'Ici non era dovuta, dovrebbe precedere la richiesta in quanto un incendio aveva com- di concessione del beneficio. Tuttavia, se il Comune è in grado di strutto l'edifi- verificare che le condizioni di inagibilità e di inabitabilità del fabcapannone inbricato sussistevano anche per le dustriale. Per- annualità d'imposta pregresse, può valutare di concedere la riduta dell'immo- zione dell'imposta.

È opportuno porre in rilievo che, in base all'articolo 59, comma 1, lettera h), del Dlgs 446/1997, il esterni e un Comune ha la facoltà di introdurtetto perico- re nel regolamento che la riduziolante, avreb- ne dell'imposta è applicabile solbe dovuto riconoscersi pari a zero. tanto quando il degrado del fabbri-La Commissione tributaria provin- cato non è superabile con intervenciale di Bologna aveva rigettato il ti di manutenzione ordinaria o straricorso, poiché solo in epoca suc- ordinaria. Ne consegue che, se cessiva al 1997 era intervenuta la l'ente ha adottato questa disposivariazione catastale con azzera- zione, l'imposta deve essere ridotmento della rendita del fabbricato. ta alla metà soltanto se sussistono Peraltro, secondo il giudice di le condizioni previste nel regolaprimo grado, il capannone non era mento.

Va ricordato, inoltre, che l'Ici è dovuta in misura ridotta (50%) solo se il contribuente fornisce la prova che il fabbricato è inagibile o inabitabile e di fatto non viene utilizzato.

Sempre la Cassazione, con la I giudici d'appello avevano ritesentenza 661 del 14 gennaio 2005, ha affermato che per usuto perdurava fin dal 1993 e che fruire dell'agevolazione occorre quindi esso era stato erroneamen- che vi sia una dichiarazione («dite assoggettato all'imposta, atteso chiarati») di inagibilità o inabitache la riduzione presuppone bilità, cui consegua (congiuntiva un'inagibilità solo temporanea e «e») non la non utilizzabilità in non di carattere duraturo, come astratto, bensì l'inutilizzazione in concreto («di fatto inutilizzati»). ■ La norma. In realtà, l'articolo 8 Alla dichiarazione consegue l'acdel Dlgs 504/1992 non fa questa certamento dell'inagibilità o distinzione. Piuttosto, dispone che dell'inabitabilità da parte dell'Ufl'imposta è ridotta del 50% per i ficio tecnico comunale.

\_ FALLIMENTI E TUTELA DEGLI ACQUIRENTI

#### Resta dubbio l'ambito dell'illecito disciplinare

a legge sugli immobili da costruire violazione causa nullità del contratto. oppresenza di ipoteche.

 affrontato dalla massima della Commis- lutamente prevalente. sione costituita dal Comitato regionale no-La risposta prevalente — cui la massima com/norme — è stata una lettura "contedei contratti relativi a edifici da costruire.

Il contratto che ha per oggetto "edifialla cancellazione. ci da costruire". Il ragionamento del Con- Nell'attesa di espesiglio notarile di Milano è identico a quel- rire la pratica forlo espresso nello studio 5812/C. Dato che male, la banca asla legge offre la sua tutela all'acquirente di un edificio che ancora non è stato, del tutto o in parte, costruito, il divieto di stipula in presenza di ipoteche riguarda i contratti definitivi di compravendita di edi- Anzi in alcuni casi fici che l'acquirente abbia promesso di acquistare, con contratto preliminare, quando l'iter costruttivo non era ancora ultimato. In altri termini, il divieto di stipula non investe i rogiti che hanno a oggetto un già ultimati (cioè senza aver stipulato un preliminare in corso d'opera).

Questa lettura è coerente con lo spirito e la lettera della legge. Resta però il dubbio che questo tentativo di far quadrare comunque il cerchio di una legge che presenta notevoli difetti redazionali possa un domani essere ritenuto un tentativo di laboratorio. Siamo sicuri, in altri termini, che in ma è pure vero che nella maggior parte dei futuro un giudice non ritenga il notaio casi la situazione è perfettamente sotto il responsabile di aver rogato un contratto controllo del professionista incaricato delrelativo a un immobile di nuova costruzio- la stipula. Infliggere la sanzione disciplinane, ipotecato ma non contrattato prima re a chi ha lavorato nella massima sicurezdell'ultimazione dei lavori? Se il criterioguida del giudice sarà quello che la legge fuor di luogo. Meglio aprire la porta a un vuole in ogni caso tutelare gli acquirenti, concetto di responsabilità deontologica l'interpretazione potrebbe non rivelarsi adeguata alla prova dei fatti.

**divieto.** Ci si è chiesti anche se la norma detti una disposizione imperativa, la cui

ha creato un notevole problema in- pure se l'inosservanza del divieto compor-✓ terpretativo quando ha stabilito il ti (oltre a far sorgere la responsabilità divieto del notaio di stipulare rogiti in civile) solo sanzioni deontologiche per il notaio trasgressore. In questo secondo sen-**Divieto di stipula**. Il primo problema so si è attestata l'opinione anche qui asso-

Rogito con debito estinto e con ipotetarile lombardo e del Consiglio di Milano ca non cancellata. Nei documenti degli — è stato verificare se il divieto di stipula, organi notarili non si prende espressa posiaffermato dalla legge senza apparenti limi- zione sull'applicabilità del divieto di stiputazioni, sia da ritenere applicabile anche la anche nel caso del debito estinto, in oltre l'ambito degli immobili da costruire. presenza di una promessa formale della banca di effettuare la cancellazione. Capimilanese aderisce, come già il Consiglio ta infatti di frequente nella pratica degli nazionale del notariato nello studio n. affari che, per mille motivi, il rogito si 5812/C, leggibile sul sito internet del So- celebri nella perfetta consapevolezza di le-24 Ore all'indirizzo www.ilsole24ore. tutti i suoi attori che la passività a cui garanzia viene iscritta un'ipoteca sull'imstualizzata". Che non sarebbe cioè applica- mobile da vendere è del tutto pagata e che bile oltre il perimetro della legge, quello quindi l'ipoteca è un vuoto simulacro, solo che la banca non consente formalmente

> sume dunque un sostanziale impegno a provvedere alla cancellazione.

(specie in quelli di pignoramento) non si può fare a meno di stipulare a formalità pregiudizievoli ancora in atto.

Il silenzio degli organi notarili sul punto induce a pensare che essi ritengano necesimmobile, seppur venduto dall'impresa co- sario che il divieto di stipula vada osservastruttrice, che l'acquirente compra a lavori ta anche in questi casi, in base al ragionamento secondo cui il legislatore ha voluto in ogni caso tutelare l'acquirente a tal punto da pretendere comunque lo svolgimento della preventiva pratica di formale cancellazione.

A questo proposito è vero che l'avvenuta estinzione del debito potrebbe esser messa in forse dal rischio della revocatoria. za e non ha provocato alcun danno, appare ove vi sia anche responsabilità civile. La prima senza la seconda rischia di essere un La sanzione per l'inosservanza del impedimento agli affari e una vuota affermazione di principio

ANGELO BUSANI

## Limitato il divieto di rogito con ipoteca

Una massima del Comitato notarile lombardo sulla scia dell'interpretazione del Consiglio nazionale

Pubblichiamo la massima, con relativa motivazione, sull'«ambito di applicazione del divieto contenuto nell'articolo 8 del decreto legislativo 5 luglio 2005, n. 122». La massima è stata elaborata dal- Arturo Brienza la Commissione costituita dal Comitato regionale notarile lombardo.

Massima

Il divieto di stipulare atti di compravendita stabilito dall'articolo 8 Dlgs 20 giugno 2005, n. 122 si applica solo quando venditore e acquirente siano soggetti riconducibili alle definizioni di cui all'articolo 1 lettere a) e b) tra i quali siano intercorsi, con riferimento a immobili da costruire, i rapporti contrattuali elencati nel medesimo articolo.

la garanzia talvolta non viene cancellata

Soddisfatto il debito

Motivazione Per determinare l'ambito di applicazione del divieto contenuto nell'articolo 8 è ne-

cessario tenere conto: 1. delle prescrizioni della legge delega da cui promana; . dell'ambito di applicazione della normativa intro-

dotta dal Dlgs 122/2005. Il divieto di cui all'articolo 8 del decreto del Governo, infatti, ha modo di operare senza incorrere nel vizio di eccesso rispetto alla delega parlamentare (articolo 76 della Costituzione) solo se rientra nell'ambito di applicazione della disciplina complessivamente introdotta dal decreto, in conformità alla legge delega.

La legge delega pone come primo principio/criterio direttivo quello di assicurare l'equa e adeguata tutela dei diritti dell'acquirente discenGli esperti I componenti della commissione del Comitato notarile lombardo

■ Luigi Miserocchi

■ Gian Franco Condò ■ Guido De Rosa ■ Domenico de Stefano

■ Luca Iberati ■ Antonio Mascheroni ■ Antonio Reschigna

■ Giovanni Santarcangelo ■ Paolo Setti

■ Maria Teresa Schettino ■ Giandomenico Schiantarelli

denti dalla stipula del contratto diretto all'acquisto o al trasferimento di un immobile da costruire, indicando in tale modo un essenziale presupposto per la applicazione della normativa.

coloro che stipulano un con- mento di un immobile da rente secondo la definizione trasferimento di un "immobile da costruire", il decreto le- questo soggetto consegue la gislativo provvede, in via pri- proprietà del bene. In tale maria, imponendo al costruttore l'obbligo di procurare il della fideiussione in quanto quirente di un immobile da rilascio e di consegnare al- un effetto positivo (l'acquil'acquirente una fideiussione sto della proprietà) viene a di importo corrispondente al- controbilanciare un effetto le somme e al valore di ogni negativo (perdita di efficaaltro eventuale corrispettivo cia della fideiussione). che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, formale e non anche sostandeve ancora riscuotere dal- ziale, è scritto l'articolo 8. l'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimen-

to (articolo 2, comma 1). mento della proprietà o di la fideiussione. altro diritto reale di godimen-

#### Guida nel rispetto delle finalità della legge

missione istituita sotto l'egida del Co- dati, non tradisca lo spirito della normitato regionale notarile lombardo e mativa e no stravolga il contesto genedel Consiglio notarile di Milano ha inte- rale in cui si colloca. so fornire un'indicazione di comportamento ai notai in relazione alla norma resta rimessa alla prudente valutazione contenuta nell'articolo 8 del decreto le- del notaio sul quale solo grava, come gislativo 5 luglio 2005, n. 122.

sovrintendente capo dell'Archivio di- re verso un equilibrato assetto degli strettuale di Milano, ha per scopo quel- interessi e un'equa ripartizione dei rilo di orientare il notariato verso una schi, attraverso la consueta indagine delprima applicazione della norma che, in la loro volontà e il ponderato suggeriassenza di interpretazioni autentiche mento degli strumenti giuridici più apda parte del legislatore e in attesa di propriati.

Con questa prima massima, la Com- orientamenti giurisprudenziali consoli-

La sua applicazione ai casi concreti sempre, la responsabilità di indirizzare La scelta operativa, condivisa dal le parti della contrattazione immobilia-

Questa regola spiega il si- di compravendita in cui si ren- quando era immobile da cognificato del divieto contenu- de acquirente colui che aveva struire, ovvero abbia stipula- re/cooperativa-persona fisinell'articolo 8. Se l'esigenza primaria è la nullità del contratto prelimi- preso quello di leasing, che dinamento stabilisce una nor-

quella di tutelare i diritti del- nare) la fideiussione di cui avesse o potesse avere per mativa di protezione (obblila stipula del contratto diret- riguarda la compravendita cui que il trasferimento non im- ne) e un divieto (peraltro non Alla esigenza di tutelare to all'acquisto o al trasferi- si accinge colui che è acquitratto diretto all'acquisto o al costruire, le esigenze di tute- dell'articolo 1; cioè colui che la vengono meno quando momento cessa l'efficacia

> Per evitare che tale bilanciamento sia solo giuridico-

In presenza dell'ipoteca sull'immobile, il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita L'efficacia di tale fideius- dell'immobile (costruito) persione cessa con la stipula ché tale stipula determina la dell'atto notarile di trasferi- cessazione dell'efficacia del-

Ciò determina un importantiva di assegnazione al socio zione dell'ambito di applicadella cooperativa (articolo zione dell'articolo 8: il divie-

(o aveva diritto di avere, pena to ogni altro contratto, comacquirente discendenti dal- agli articoli 2 e 3. Il divieto effetto l'acquisto o comun- go di rilascio della fideiussio-"disgiuntivamente": abbia acquistato un immo-

bile da costruire; ■ sia stato promissario accostruire:

leasing, che abbia o possa non immediato della proprieun immobile da costruire.

applicazione della normativa le contratto. in quanto non è acquirente ai sensi dell'articolo 1 e pertanto il divieto dell'articolo 8 non si applica alla compravendita cui si accinge colui che: acquisti un immobile già to sull'immobile o di defini- te punto fermo nella individua- costruito senza essere stato, mente sono simili. in precedenza, acquirente o promissario acquirente di divieto di stipula della vendi-

mo immobile quando era immobile da costruire;

■ sia stato promissario acquila del contratto preliminare; avere per effetto l'acquisto o avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento comunque il trasferimento sa che, nel secondo caso, il non immediato della proprie- trasferimento della proprietà, tà o della titolarità di un dirit- tà o della titolarità di un dirit- ancorché in presenza dell'ipoto reale di godimento su di to reale di godimento su di teca, realizza solo effetti posiun immobile già costruito al tivi per l'acquirente, mentre Non rientra nell'ambito di momento della stipula di ta- nel primo — solo nel primo

Questa individuazione del- sferimento della proprietà si l'ambito applicativo dell'arti- accompagna l'effetto negaticolo 8 non è contraddetta dal vo della perdita di efficacia fatto che essa determini di- della fideiussione. sparità di trattamento tra situazioni che solo apparente-

In presenza di ipoteca, il to riguarda la stipula dell'atto quel medesimo immobile ta definitiva si applica nel

caso di chi ha stipulato con il costruttore un preliminare quando l'immobile era in corso di costruzione mentre non si applica qualora l'accordo tra costruttore e acquirente sia avvenuto a immobile finito (ai sensi dell'articolo 1. lettera d).

Tale differenza di trattamento (dovendosi ovviamente prescindere da considerazioni di meritevolezza individuale) trova piena giustificazione nella differenza di presupposti legali.

Nel primo caso, infatti, si è in presenza di strumenti contrattuali (la sequenza preliminare-definitivo) utilizzati con riguardo a una tipologia di beni (immobili da costruire) e da soggetti (imprenditoca) in relazione ai quali l'ormediato della proprietà o del- a carico delle parti) relativo la titolarità di un diritto reale al compimento di un negozio di godimento su quel medesi- (stipula della compravendita) che farebbe venire meno l'efficacia della garanzia.

Nel secondo caso, mancanrente di un immobile già co- do la garanzia fideiussoria struito al momento della stipu- (recte: mancando la doverosità legale della garanzia fi-■ abbia stipulato ogni altro ■ abbia stipulato ogni altro deiussoria), non avrebbe sencontratto, compreso quello di contratto, compreso quello so estendere il divieto della di leasing, che abbia o possa stipula della compravendita. Ciò è chiarissimo se si pen-

- all'effetto positivo del tra-