

FIDEIUSSIONE E ASSICURAZIONE

# Garanzie ad hoc per le case in costruzione

Angelo Busani

La normativa italiana dispone una particolare protezione per chi acquista una casa «in corso di costruzione», in base al Dlgs 122/2005. Essa è finalizzata, da un lato, a stabilire ben precise garanzie a tutela dell'acquirente e a carico di chi vende tali immobili e, d'altro lato, a definire numerose norme di comportamento, preordinate a impedire che, nell'eventualità di una situazione di crisi (fallimento, pignoramento o altro) dell'impresa venditrice, sfumino non solo l'acquisto da effettuare, ma anche la possibilità di riottenere le somme e i soldi anticipatamente versati.

## Il concetto di edificio da costruire

Al fine di determinare l'applicabilità della normativa di cui al Dlgs 122/2005, è fondamentale definire il concetto di «edificio da costruire»: è quello per il quale il permesso di costruire o altro titolo abilitativo alla costruzione sia stato richiesto e la cui costruzione non sia stata ancora ultimata, versando in tale stadio da non potersi ancora richiedere l'agibilità.

Non è rilevante la qualità della costruzione, ossia se sia abitazione, uso ufficio, capannone o altro, in quanto la legge sul punto non compie alcuna distinzione e pertanto si applica indistintamente a tutte le tipologie di edificio.

## I presupposti soggettivi di tutela

La normativa non si applica in modo generalizzato a tutte le operazioni immobiliari, ma solo a quelle negoziazioni di edifici ove il venditore (denominato dalla legge «costruttore») sia un soggetto che vende un immobile, costruito da lui medesimo o da altri. La legge, dunque, si applica non solo alle vendite fatte da un soggetto, sia esso una persona fisica o una società, che svolga in prima persona attività di costruzione, ma anche alle vendite di un immobile costruito da terzi (su appalto del proprietario dell'area).

La legge qualifica poi come «acquirente» la persona fisica che acquisti un edificio (o una sua porzione) o che, pur non essendone socio, abbia assunto obbligazioni con una cooperativa edilizia per ottenere l'assegnazione di un'unità immobiliare.

Sono esclusi pertanto dalla protezione accordata dalla legge gli acquirenti che non siano persone fisiche, quali società, associazioni, fondazioni e altri enti, anche pubblici; mentre vi rientrano quelle persone fisiche che compiano l'acquisto pur nell'esercizio della loro attività di impresa o professionale.

## I contratti coinvolti

La normativa e, in particolare, l'obbligo fideiussorio che si esaminerà meglio di seguito, trova attuazione nei confronti di quasi tutti i tipi di contrattazione immobiliare e, pertanto, oltre che nei riguardi di compravendite, permuta, divisioni, assegnazioni da società cooperative, anche relativamente ai vari accordi che siano stipulati in epoca antecedente all'acquisto e al trasferimento di proprietà vero e proprio, quali i contratti preliminari, i compromessi, i leasing, le promesse unilaterali, le dazioni anticipate di somme e di caparre eccetera.

Proprio in relazione ai contratti pre-

liminari, la legge disciplina in maniera minuziosa e analitica il contenuto degli stessi, onde evitare il rischio di eccessiva genericità, se non addirittura di ambiguità, che talora li caratterizzano. In sostanza, la legge recepisce, sotto questo aspetto, la prassi redazionale e le garanzie di norma solitamente riscontrabili nei contratti preliminari predisposti da un notaio.

#### **Fideiussione per le somme versate**

La legge prevede che, in sede di stipula del contratto preliminare, o comunque di qualsiasi contratto o accordo mediante il quale, a fronte delle obbligazioni assunte e delle somme anticipate o da versare, l'acquirente non acquisti da subito la proprietà del nuovo immobile in corso di costruzione, il venditore debba rilasciare un'apposita fideiussione (bancaria o assicurativa) che garantisca tutte le somme consegnate o ancora da consegnare prima dell'atto

definitivo di compravendita (coincidente dunque con il rogito notarile) e fino a tale momento.

Il fatto che la fideiussione costituisca in qualche misura il cuore dell'intervento svolto dal legislatore è dimostrato dalla considerazione che il suo mancato rilascio legittima l'acquirente a dichiarare "nullo" il contratto, con conseguente richiesta di restituzione dei soldi già pagati, oltre che degli eventuali danni.

#### **L'assicurazione dell'immobile**

Altra importante garanzia per l'acquirente è costituita dall'obbligo gravante sul costruttore o sul venditore di immobili in costruzione di rilasciare all'acquirente una polizza assicurativa che, per almeno dieci anni, tenga indenne l'acquirente dai danni derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi delle opere.

© DIRIGGILOCCHEPUBBLICATA