

i rischi per l'acquirente e i principali rimedi previsti dal Legislatore

I rischi a cui è esposto l'acquirente di immobile da costruire sono stati oggetto anche della precedente Guida. Tuttavia, prima di esaminare le specifiche tutele del D.Lgs. 122/2005, affinché si possano comprendere i rimedi previsti dal Legislatore è opportuno ricordare che l'acquisto di un immobile non ancora totalmente edificato presenta delle criticità che possono rivolgersi gravemente a danno del consumatore.

Tali rischi per l'acquirente principalmente consistono:

- nell'**asimmetria informativa** tra costruttore e acquirente: nella grande maggioranza dei casi, la negoziazione di un immobile da costruire vede come attori della contrattazione il costruttore e il consumatore-acquirente. Mentre il primo è un soggetto aduso alla negoziazione immobiliare, il secondo, in genere, non ha esperienza in merito e non è in grado di valutare in autonomia tutti i profili dell'affare;
- nella possibile **crisi del costruttore**: come anticipato anche nella precedente Guida, se per il costruttore (impresa o cooperativa) dovesse verificarsi lo stato di crisi prima del trasferimento della proprietà dell'immobile, nella maggioranza dei casi solo i creditori dotati di garanzie reali sul fabbricato in costruzione (ad esempio, la banca che ha finanziato l'acquisto del terreno e/o la costruzione del fabbricato, iscrivendovi ipoteca) vedranno soddisfatti i propri crediti, dovendo infatti essere loro riconosciuto, con precedenza su tutti gli altri creditori, il ricavato della vendita forzata del fabbricato in costruzione. Diversamente, l'acquirente - generalmente privo di specifiche garanzie - difficilmente potrà recuperare dal costruttore anche solo parte degli importi versati a titolo di caparra e/o di acconto al preliminare, col rischio concreto, qualora intendesse comunque acquistare la proprietà dell'immobile, di dover versare ulteriori somme rispetto al solo saldo del prezzo originariamente previsto e quindi, purtroppo, nei casi peggiori pagare la casa "due volte";
- nel rischio di **rovina o difetti costruttivi dell'edificio**: anche in assenza di situazioni di crisi del costruttore, si assiste spesso alla difficoltà dell'acquirente di ottenere un risarcimento per la rovina o per i gravi difetti

costruttivi dell'edificio. Tale difficoltà è dovuta in gran parte all'estinzione, all'irreperibilità o alla forte de-patrimonializzazione delle imprese di costruzione nel momento in cui tali vizi si manifestano, fenomeno che avviene generalmente a distanza di anni dall'acquisto da parte del consumatore.

Il D.Lgs. 122/2005 - nella sua versione attuale - per eliminare tali rischi in favore del consumatore prevede principalmente:

- per le **asimmetrie informative**: (i) l'intervento del **notaio** fin dalla fase di primo accordo affinché il pubblico ufficiale possa consigliare le parti e verificare il rispetto della disciplina e (ii) un **contenuto minimo** del contratto preliminare, per informare il consumatore su tutti gli aspetti, sia tecnici (es: caratteristiche della struttura, imprese appaltatrici, etc.) sia legali (es: ipoteche, vincoli, etc.), del futuro immobile;
- per il rischio di **crisi del costruttore**: (i) l'obbligo a carico del venditore di consegnare alla stipula del preliminare una **fideiussione** a garanzia del recupero delle somme versate a titolo di acconto o caparra, a cui presidio è stato posto il notaio; (ii) la **trascrizione del preliminare** e il conseguente **privilegio speciale** ex art. 2775-bis c.c. nella ripetizione delle somme versate al costruttore, effetti positivi che discendono dalla conclusione del contratto preliminare con l'obbligatorio intervento del notaio;
- per i **difetti di costruzione e la rovina dell'edificio**: l'obbligo posto a carico del costruttore di consegnare all'acquirente una **polizza assicurativa indennitaria di durata decennale**. In caso di mancata consegna di detta polizza all'atto di compravendita, il promissario acquirente potrà recedere dal contratto preliminare ed escutere la fideiussione di cui al punto che precede; inoltre, la consegna di detta polizza decennale è richiesta a pena di nullità del contratto di compravendita (si tratta di nullità di protezione, che quindi potrà essere fatta valere solo dall'acquirente, ma l'obbligo di stipula avanti al notaio e il controllo dello stesso escludono, nella sostanza, tale eventualità: il notaio, infatti, non stipulerà l'atto in assenza della c.d. "polizza decennale postuma").

Il D.Lgs. 122/2005 inoltre - come anticipato nella precedente Guida - non si limita a prevedere i sopra accennati rimedi, ma anche un "**pacchetto articolato di tutele**" a favore dell'acquirente di immobile da costruire che comprende tra l'altro:

- una **procedura alternativa per il frazionamento del mutuo e della relativa ipoteca iscritta a garanzia**, qualora la banca non vi provveda

entro novanta giorni dal ricevimento della richiesta;

- il **divieto per il notaio di procedere alla stipula di atti di compravendita**, se prima o contestualmente alla stipula non si sia proceduto al frazionamento del mutuo e al perfezionamento di un atto idoneo alla cancellazione dell'ipoteca o al solo frazionamento della stessa per i lotti con accollo di mutuo;
- il **diritto di prelazione** a favore dell'acquirente nel caso di vendita all'asta dell'immobile, già adibito dall'acquirente ad abitazione principale, nell'ambito di una procedura esecutiva, anche nel caso in cui egli abbia ottenuto dal fideiussore il rimborso delle somme anticipate;
- l'**esclusione dalla revocatoria fallimentare** per immobili che l'acquirente (coniuge o suoi parenti e affini entro il terzo grado) si sia impegnato ad abitare entro dodici mesi dalla data di acquisto o di ultimazione, purché trasferiti a "giusto prezzo" da valutarsi alla data della stipula del preliminare;
- la **possibilità per l'acquirente di far valere la garanzia fideiussoria** prima che il curatore comunichi la propria scelta tra l'esecuzione o lo scioglimento del contratto;
- l'istituzione, presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, di un **Fondo di Solidarietà** diretto ad assicurare un indennizzo ai soggetti vittime di fallimenti immobiliari che si siano verificati tra dicembre 1993 e giugno 2005, data di emanazione della normativa ⁽²⁾.