

PER CHI COMPRA CASA III

L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE DA COSTRUIRE

Chi intende acquistare un immobile ancora da costruire è tutelato dalle disposizioni contenute nel d. lgs. 20 giugno 2005, n. 122 (emanato in attuazione della legge delega 2 agosto 2004, n. 210), che è intervenuto per porre rimedio a situazioni, a tutti note, in cui si sono trovati gli acquirenti di immobili non ancora ultimati, di fronte al fallimento o comunque a situazioni di crisi delle imprese costruttrici.

La disciplina in esame trova applicazione, oltre che nei casi di sottoscrizione di un contratto preliminare, anche in quelli in cui ne ricorrono gli stessi presupposti ed effetti di programmazione dell'acquisto di un immobile ancora da costruire, che creino un vincolo di natura obbligatoria, quali le proposte di acquisto, le opzioni, le vendite di cosa futura o di cosa altrui, le assegnazioni da parte di cooperative edilizie ecc...

E' prevista una norma transitoria (art.5) in base alla quale il decreto trova applicazione ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto (quindi al 21 luglio 2005).

Gli strumenti utilizzati dal legislatore per attuare la tutela dell'acquirente dell'immobile da costruire, e che verranno esaminati di seguito, sono:

- **la garanzia fideiussoria, a tutela delle somme versate prima dell'acquisto (caparre, acconti ecc..);**
- **l'obbligo per il costruttore di consegnare un'assicurazione di durata decennale a garanzia di eventuali danni all'immobile derivanti da gravi difetti costruttivi;**
- **l'obbligo di redigere il contratto preliminare o altro atto da cui deriva l'obbligo di trasferimento di un immobile secondo le indicazioni fornite dal legislatore;**
- **la possibilità di chiedere il frazionamento del finanziamento e dell'ipoteca da parte di soggetti diversi dal costruttore e dalla banca, e l'impossibilità di stipulare atti di vendita anteriormente al frazionamento;**
- **il diritto di prelazione dell'acquirente in caso di vendita all'incanto;**
- **i limiti all'azione revocatoria fallimentare per gli immobili ad uso abitativo;**
- **la costituzione di un Fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire.**

DEFINIZIONI

Il legislatore fornisce la definizione di immobile da costruire, di costruttore e di acquirente, così individuando l'ambito di applicazione della relativa disciplina.

IMMOBILI DA COSTRUIRE

Sono gli "immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità".

La legge non prevede limitazioni alla tipologia degli immobili: quindi la normativa in esame trova applicazione ad immobili destinati all'uso abitativo, commerciale, ad ufficio, industriale ecc..

Al permesso di costruire sono da equiparare, ai fini dell'applicazione della normativa in esame, anche la DIA od altri provvedimenti abilitativi idonei in base alle leggi vigenti in materia urbanistica ed edilizia.

Si ritiene che la disciplina in esame trovi applicazione, benchè non previsto espressamente, anche nel caso in cui l'immobile sia oggetto di ristrutturazione edilizia o di interventi di restauro o risanamento conservativo: in questo caso dovranno ricorrere gli stessi presupposti previsti per gli immobili di nuova costruzione, e quindi dovrà trattarsi di demolizioni e ricostruzioni, o di ristrutturazioni che coinvolgono l'intero fabbricato, e che comportino la trasformazione del vecchio edificio in uno del tutto o in parte diverso dal precedente.

Per l'inquadramento delle varie fattispecie può farsi riferimento all'art. 3 del Testo Unico in materia urbanistica (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) o alla legge 5 agosto 1978, n. 457

COSTRUTTORE

E' costruttore **"l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi"**.

Può trattarsi dunque di imprese, individuali o società, di qualsiasi tipo, costruttrici (quindi che realizzano direttamente la costruzione) o che danno in appalto la costruzione, o parte di essa, ad altre imprese appaltatrici, di società immobiliari (aventi quindi come oggetto sociale l'acquisto e la vendita di immobili), di cooperative edilizie, ma anche di società che svolgono normalmente attività diverse, che occasionalmente effettuano un'operazione immobiliare su uno o più immobili di proprietà sociale.

Non sembra essere richiesto che vi sia coincidenza tra il costruttore ed il soggetto che ha richiesto il permesso di costruire.

ACQUIRENTE

E' acquirente "la **persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing**, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, **a sé o ad un proprio parente in primo grado**, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa".

La promessa di acquisto può essere fatta anche per parenti entro il primo grado.

Quindi il preliminare, come quasi sempre avviene, può essere fatto per persona da nominare; la nomina di soggetti non rientranti nella categoria sopra indicata non rende certo invalido il contratto preliminare, solo, non troverà applicazione la normativa in esame.

Curiosamente non è stato previsto tra i possibili soggetti da nominare il coniuge.

Il riferimento al contratto di leasing, anche in assenza di una espressa previsione, porta a ritenere, benchè non pacifico, che l'acquisto possa avvenire anche da parte di persona fisica che agisca nell'esercizio di attività di impresa o professionale;

sono viceversa esclusi dall'applicazione della normativa in esame gli acquisti effettuati da associazioni, fondazioni e altri enti non profit, e dalle società.

E' stata sottolineata l'incongruità della norma, che sembra consentire all'imprenditore individuale di usufruire del regime di tutela per l'acquisto del bene strumentale, e non alla società di persone che esercita attività diversa da quella immobiliare di acquistare l'immobile in cui esercita la propria attività.

I primi commenti, pur criticando la norma, sembrano essere tuttavia indirizzati ad una interpretazione restrittiva.

LA GARANZIA FIDEIUSSORIA

L'art. 2 del decreto prevede che alla stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di un altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto, che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a consegnare all'acquirente una fideiussione rilasciata da una banca, da una compagnia assicurativa o da un intermediario finanziario abilitato di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro corrispettivo riscossi dal costruttore anteriormente al trasferimento della proprietà del bene, ad eccezione delle somme che dovranno essere erogate da un soggetto mutuante e dei contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

Per le società cooperative si fa riferimento al momento in cui vengono versate somme o siano assunte obbligazioni con la cooperativa per ottenere l'assegnazione della proprietà o di altro diritto reale su un immobile da costruire.

La fideiussione ha la funzione di garantire la restituzione delle somme versate nel caso in cui il costruttore si venga a trovare in una situazione di crisi, che ricorre quando il costruttore sia sottoposto ad esecuzione immobiliare sull'immobile oggetto del preliminare, o a procedure concorsuali.

La durata della fideiussione deve coincidere con il momento fissato per il trasferimento della proprietà dell'immobile.

La legge prevede che la fideiussione sia consegnata alla firma del preliminare, o atto equivalente, il che rende necessario che in quel momento siano già state definite tutti i pagamenti e i termini dei versamenti da effettuare prima del trasferimento della proprietà. Quindi spesso nella pratica il preliminare verrà sottoscritto dopo che siano già stati firmate una proposta (di acquisto o di vendita) e la relativa accettazione, per dare la possibilità al costruttore di predisporre la fideiussione sulla base degli accordi presi.

IL CONTRATTO PRELIMINARE

Come già precisato, la normativa contenuta nel decreto legislativo 122/2005 si applica ai contratti che hanno come finalità il trasferimento non immediato, a favore di una persona fisica, della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire nonché a tutti gli atti aventi la medesima finalità.

Infatti l'ipotesi più frequente è quella del contratto preliminare, ma potrebbe trattarsi anche della vendita definitiva di un fabbricato da costruire oppure della permuta di un'area (cosa presente) con alcune unità immobiliari da realizzare sullo stesso terreno (cosa futura).

L'art. 6 del decreto detta alcune disposizioni sul contenuto del contratto preliminare (applicabile anche agli altri atti interessati dalla normativa), richiedendo una serie di dati che rendono il preliminare un atto complesso, che da un lato deve anticipare molte indicazioni proprie del definitivo, dall'altro deve disciplinare il delicato periodo che va dal momento in cui nascono i reciproci obblighi di vendere e di comprare, al momento dell'atto definitivo di vendita che comporta il trasferimento della proprietà, attraversando la fase della costruzione con i connessi rischi legati a ritardi, difformità, inadempimenti, ecc.

Lo scopo del legislatore è quello di fornire al promissario acquirente una informazione completa, sin dalla data del preliminare, sulla situazione giuridica, tecnica e reale dell'immobile, ed in genere su tutti gli elementi necessari per formarsi un'idea esatta del contratto che andrà a stipulare.

Forma del contratto

L'art. 6 si occupa del contenuto del preliminare, non della forma, che quindi potrà essere un atto notarile, oppure una scrittura privata.

Qualora si scegliesse di stipulare il preliminare come scrittura privata è comunque necessario registrare il contratto, perché così è richiesto dal D.P.R. 131/1986 (testo unico dell'imposta di registro). Dovranno essere sottoscritte tre copie, da produrre all'Agenzia delle entrate che ne tratterà una, rilasciando le altre due con l'annotazione dell'avvenuta registrazione, una per ogni contraente.

E' bene ricordare che la registrazione dà al preliminare la data certa necessaria per poter richiedere, indipendentemente dall'intervento del costruttore venditore, il frazionamento dell'ipoteca.

Nel caso invece si scelga di avvalersi dell'intervento del notaio, l'atto oltre ad essere registrato verrà anche trascritto, con la produzione di due ulteriori effetti:

-- l'effetto prenotativo del titolo, che consiste nel rendere inoffensive nei confronti del promittente acquirente eventuali successive iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli contro il venditore, qualora si stipuli l'atto definitivo di vendita;

-- il privilegio per le somme da richiedere. Infatti in caso di mancata esecuzione di un preliminare trascritto i crediti del promissario acquirente hanno una garanzia speciale (privilegio) sull'immobile oggetto del contratto preliminare.

L'efficacia di questi effetti è tuttavia limitata nel tempo: un anno dal termine previsto per la stipulazione del definitivo, e comunque non più di tre anni dalla trascrizione. La trascrizione richiede il versamento della relativa imposta, che nel caso in oggetto ammonterà complessivamente ad Euro 168, oltre alla tassa di Euro 35.

Va inoltre ricordato che se il preliminare viene trascritto deve contenere anche l'indicazione della superficie utile dell'immobile oggetto del contratto e la quota millesimale di comproprietà sugli enti comuni.

Trattandosi di un contratto nel quale promittente venditore è un costruttore, il preliminare rientra nell'ambito di applicazione dell'IVA. Pertanto, qualora non sia prevista una caparra confirmatoria (soggetta all'imposta dello 0,5%), sconta un'unica imposta fissa di registro dell'importo di Euro 168.

Contenuto indicato dal decreto

L'art. 6 del decreto legislativo 122/2005 elenca in dieci punti specifici gli elementi che devono essere contenuti nel preliminare; queste disposizioni si applicano al contratto, quindi non alle prenotazioni o alle proposte irrevocabili.

Siccome non è prevista una sanzione specifica per l'omissione di tutti o parte degli elementi indicati, si ritiene da alcuni che se l'omissione non è così grave da determinare la nullità o l'annullabilità del contratto, sussiste un inadempimento del venditore per violazione del dovere di informazione, con la conseguenza che l'acquirente potrà diffidare il venditore a rinegoziare il contratto preliminare al fine di conformarlo alle prescrizioni di legge entro un certo termine, decorso inutilmente il quale il contratto si intenderà risolto. Fermo restando che qualora l'omissione riguardasse elementi di scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse dell'acquirente, questi potrà sempre mantenere fermo il contratto, accontentandosi del solo risarcimento del danno.

Secondo altri commentatori potrebbe invece ipotizzarsi una nullità relativa, come nel caso della mancanza di fideiussione.

Sarà quindi necessario fare molta attenzione al contenuto del preliminare.

Veniamo ora ad esaminare gli elementi che devono essere contenuti nel preliminare:

- a) indicazioni previste all'articolo 2659, primo comma, n. 1) e all'articolo 2826 del codice civile;
si tratta dei dati anagrafici delle parti e di quelli inerenti il regime patrimoniale della famiglia per le persone fisiche, dei dati identificativi delle società e di quelli identificativi dell'immobile (natura, comune, dati catastali delle porzioni di fabbricato in oggetto o del terreno sul quale saranno costruite);
- b) descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto;
si tratta della descrizione, natura, consistenza finale dell'immobile al momento del trasferimento; per l'identificazione dell'unità da costruire si farà riferimento alla planimetria allegata. Qualora durante la realizzazione dell'immobile fosse necessario apportare delle modifiche al progetto originario che non incidano sull'individuazione dell'oggetto, ma solo su talune qualità del bene, non è necessario un atto integrativo, e potrà essere sufficiente uno scambio di corrispondenza tra le parti ovvero un'autorizzazione scritta dell'acquirente;
- c) estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti;
il riferimento è ai soli atti o convenzioni la cui stipula è necessaria per ottenere il titolo abilitativo alla costruzione, come ad esempio le convenzioni di attuazione di un piano di lottizzazione ad iniziativa privata o di un piano di recupero. Questa richiesta è fatta anche perché spesso dette convenzioni contengono clausole che prevedono l'assunzione in capo agli acquirenti degli obblighi assunti dal lottizzante (ad esempio per oneri di urbanizzazione ecc.);
- d) le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;
- e) i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione;
è evidente l'interesse dell'acquirente di conoscere la data prevista per la fine lavori e per la consegna. Non è invece necessario indicare un termine per la stipula dell'atto definitivo di vendita. Bisogna ricordarsi comunque che un eventuale termine di durata apposto alla fideiussione non deve precedere quello previsto per l'atto definitivo;

- f) l'indicazione del prezzo complessivo da corrispondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento.

Questa menzione riguarda uno degli elementi essenziali del contratto di vendita: il prezzo. Scopo della norma è quello di consentire la successiva documentazione in caso di escussione della fideiussione, per la quale è richiesto che l'acquirente "produca idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme corrisposte". La norma non cita gli assegni: tuttavia si ritiene possibile anche il loro utilizzo in considerazione del fatto che lasciano una "traccia" bancaria e che quindi non sono mezzi anonimi di pagamento. Sarebbe opportuno che contenessero la clausola di non trasferibilità anche per importi inferiori ai 12.500 Euro.

Se l'acquirente può usufruire delle agevolazioni prima casa, conviene darne indicazione anche nel preliminare al fine di applicare l'Iva agevolata sugli acconti;

- g) gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 2;

non è prevista sanzione qualora nel preliminare sia omessa tale indicazione, perché la richiesta ha la funzione di richiamare l'attenzione delle parti sull'obbligo di rilascio della fideiussione prima o contestualmente al preliminare. Fermo restando che qualora la fideiussione non ci fosse ne deriverebbe la nullità relativa del contratto.

In caso di varianti in corso di costruzione o si decide che il maggior prezzo verrà pagato tutto all'atto definitivo di vendita oppure sarà necessaria l'integrazione della fideiussione;

- h) l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi e, in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;

la menzione è posta nell'interesse dell'acquirente e dovrà riguardare non soltanto il mutuo fondiario eventualmente richiesto dalla impresa costruttrice e garantito da ipoteca gravante sull'intero fabbricato o complesso immobiliare di nuova costruzione, ma anche pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, servitù passive, oneri o vincoli urbanistici.

Quindi dal preliminare devono risultare anche gli obblighi che il venditore assume in relazione a ciascuna formalità pregiudizievole, ad esempio il termine entro il quale si obbliga a farla cancellare.

Questa disposizione va messa in correlazione con l'obbligo di cui all'art 8 del decreto 122/2005, nel quale si prevede che il venditore, prima dell'atto definitivo di vendita, deve provvedere alla cancellazione dell'ipoteca dalle porzioni immobiliare in oggetto, oppure, qualora l'acquirente intenda accollarsi una parte del mutuo ottenuto dal costruttore, al frazionamento del mutuo e della relativa ipoteca.

Inoltre l'art. 7 dello stesso Decreto Legislativo, in caso di edificio condominiale per il quale si può ottenere l'accatastamento delle singole porzioni che lo compongono, riconosce all'acquirente, al promissario acquirente o all'assegnatario del bene ipotecato, il diritto di chiedere, limitatamente alla porzione da loro acquistata, la suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, il frazionamento dell'ipoteca. Pertanto il promissario acquirente potrà fare la richiesta di frazionamento del mutuo alla banca del venditore, originario mutuatario, in caso di inattività di quest'ultimo;

- i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;

questa disposizione è finalizzata a far conoscere all'acquirente la storia urbanistica completa dell'immobile da costruire. Inoltre agevola l'ottenimento di una sentenza di trasferimento dell'immobile in caso di inadempimento del venditore. Qualora per la realizzazione dell'immobile da costruire non ci fosse neanche la richiesta di un provvedimento autorizzativo, si esula dall'ambito di applicazione della normativa in esame.

La richiesta contrasta con l'orientamento ormai costante, formatosi dopo l'entrata in vigore della legge 47/85, per il quale l'obbligo di menzione delle autorizzazioni urbanistiche non è necessario in sede di preliminare;

l) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici con la specificazione dei relativi dati identificativi;

l'impresa appaltatrice potrebbe anche cambiare nel corso dei lavori, ed, in questo caso, sarà obbligo del venditore darne sollecita notizia all'acquirente. Questi, qualora la scelta della impresa appaltatrice fosse stata determinante per il suo consenso, potrà avvalersi del diritto di risolvere il contratto.

Sin qui abbiamo illustrato il contenuto "obbligatorio" previsto per il preliminare di immobile da costruire, come indicato dall'art. 6 del decreto.

La medesima norma dispone che agli stessi contratti devono essere allegati:

- a) il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;
- b) gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

Tuttavia le parti possono regolare anche altri aspetti del loro rapporto o indicare altri dati riguardanti la futura vendita, che possono essere oggetto di ulteriori clausole del contratto preliminare:

- a) è sempre corretto richiamare il titolo di provenienza, cioè l'atto con cui il venditore ha acquistato il terreno per poterne controllare la regolarità, eventuali oneri o servitù;
- b) al momento del trasferimento della proprietà, che di norma coincide con l'atto definitivo di vendita, il costruttore deve consegnare all'acquirente, a suo beneficio, una **polizza assicurativa decennale**, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, a garanzia dei vizi dell'immobile (quali ad esempio rovina o gravi difetti) indicati nell'art.1669 cod. civ. La polizza deve riguardare l'intero fabbricato e non può limitarsi alla singola unità immobiliare. La somma assicurata deve corrispondere al valore del fabbricato ultimato, comprensivo delle parti comuni. La sua mancanza non è espressamente sanzionata ma determina responsabilità per il costruttore. Pertanto pur essendo un obbligo previsto per un momento successivo al preliminare, è consigliabile parlarne già in sede di preliminare, anche ai fini della determinazione del momento di decorrenza del termine decennale;
- c) è bene prevedere a carico di chi saranno le spese per l'accatastamento, quelle relative agli allacciamenti delle utenze, ed il loro ammontare per non avere poi sorprese in sede di consegna dell'immobile;
- d) possono essere previste e descritte eventuali varianti al progetto richieste dagli acquirenti con i relativi prezzi;
- e) qualora l'acquirente intendesse accollarsi una quota del mutuo stipulato dalla impresa venditrice è bene chiarire se ci saranno ulteriori oneri economici per il frazionamento del mutuo ed il loro importo;
- f) spesso il venditore si riserva il diritto di modificare sia gli enti comuni che le singole porzioni immobiliari. Sarà opportuno precisare che tali modifiche dovranno essere basate su giustificati motivi da indicarsi nello stesso preliminare;
- g) di norma il regolamento di condominio è steso dalla impresa venditrice ed allegato al primo atto di vendita di una unità immobiliare del fabbricato di nuova costruzione. E' opportuno prevedere la possibilità per l'acquirente di visionare il regolamento di condominio non appena possibile;
- h) si consiglia di prevedere una clausola penale per il ritardo sulla consegna. Potrebbe essere pattuita come una somma giornaliera che sanziona in modo più specifico il ritardo. La "penale" costituisce una liquidazione anticipata del danno che subisce l'acquirente per il ritardo, ed è dovuta indipendentemente dalla prova del danno. Se eccessiva, può essere equamente diminuita dal giudice;

- i) può inserirsi una clausola compromissoria; un accordo cioè che stabilisca, sin dall'atto preliminare, che in caso di controversia tra le parti, le stesse rimettono il giudizio ad un arbitro o ad un collegio arbitrale, anziché al giudice "naturale", quello ordinario del Tribunale. L'arbitrato è certamente più veloce ma anche più oneroso economicamente;
- l) e' opportuno indicare i domicili delle parti per le rispettive comunicazioni. I domicili eletti sono importanti perché si presume che le comunicazioni inviate agli indirizzi dati siano giunte a conoscenza della parte.
- m) l'impresa costruttrice spesso si riserva la nomina del primo amministratore del Condominio di futura costruzione, a volte facendosi conferire un apposito mandato. Questo patto è ammissibile, tuttavia è bene sapere che il diritto alla nomina dell'amministratore spetta ai condomini e un'eventuale riserva ad amministrare il condominio da parte dell'impresa venditrice deve essere contenuta nel tempo.
- n) E' anche consigliabile indicare l'agenzia immobiliare che ha fatto da intermediario per l'acquisto, con l'indicazione delle somme già eventualmente versate e delle relative modalità di pagamento, trattandosi di una menzione che deve essere resa nell'atto definitivo di vendita.

DIRITTO DI PRELAZIONE – FONDO DI SOLIDARIETA'

Il legislatore ha voluto garantire ulteriormente l'acquirente che acquista un immobile in corso di costruzione, anche per il periodo successivo l'atto notarile di vendita. Infatti una volta avvenuta la consegna dell'immobile, se lo stesso immobile fosse soggetto a vendita forzata per soddisfare le ragioni dei creditori del venditore insolvente, all'acquirente che lo ha adibito ad abitazione principale propria o di un proprio parente in primo grado (genitore o figlio) è riconosciuto **un diritto di prelazione**. L'autorità che procede alla vendita dell'immobile deve darne comunicazione all'acquirente indicando il prezzo definitivo raggiunto nell'incanto. Il diritto di prelazione si può esercitare anche qualora si abbia escusso la fideiussione, ma bisogna farlo entro dieci giorni dalla comunicazione sopra indicata.

Inoltre l'art. 10 dello stesso decreto prevede che se nell'atto definitivo di vendita l'acquirente si impegna a stabilire nell'immobile acquistato, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione dei lavori, la residenza propria o dei propri parenti o affini entro il terzo grado, e se il prezzo è "giusto" come determinato al momento del preliminare, l'atto di vendita non è soggetto all'azione revocatoria fallimentare. Quest'ultima norma va letta in relazione al nuovo testo dell'art. 67 della legge fallimentare che a sua volta stabilisce che non sono soggetti all'azione revocatoria "le vendite ed i preliminari di vendita trascritti ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile, i cui effetti non siano cessati ai sensi del comma terzo della suddetta disposizione, conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado".

Infine è utile sapere che è stato istituito **un "Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire"** presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze, al fine di assicurare un indennizzo agli acquirenti che in seguito ad una situazione di crisi del costruttore abbiano subito perdite di denaro o di altri beni e non abbiano conseguito la proprietà degli immobili oggetto del preliminare.

a cura di Monica De Paoli e Maria Nives Iannaccone

Allegato al N.2 Marzo 2009 - anno XXII di FederNotizie

Edito a cura dell'Associazione Sindacale Notai della Lombardia - iscritto
 Il 13.5.1988 al n.345 nel Registro della Stampa del Tribunale di Milano.
 Pubblicazione non in vendita, inviata a tutti gli iscritti delle associazioni
 sindacali notarili. Direzione e Redazione: via Cernaia, 2, 20121 Milano
 E-mail redazione@federnotizie.org - web www.federnotizie.org
 Direttore Responsabile: Egidio Lorenzi
 Stampato da Tipografia Levati vicolo Serbelloni n.3 - 20064 Gorgonzola