Il codice di condotta per l'acquisto di immobili da costruire

UNIONCAMERE

CAMERE DI COMMERCIO D'ITALIA

CAMERA DI COMMERCIO MILANO

Codice di condotta per l'applicazione del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122

SOMMARIO: *Parte I*: 1. Introduzione, 2. Finalità e principi generali, 3. Definizioni, 4. Analisi della normativa, 4.1. Ambito e definizioni, 4.2. Contenuto del contratto, 4.3. Fideiussione, 4.4. Assicurazione dell'immobile. *Parte seconda – Modalità di esecuzione del contratto e obblighi di comportamento*: 1. Modalità di misurazione delle superfici indicate in contratto, 2. Comunicazioni da effettuare all'acquirente, 2.1. Informazioni, 2.2. Sospensione e interruzione dei lavori, 3. Termini di consegna dell'immobile, 4. Modalità e termini per la denuncia di eventuali vizi e/o difetti dell'unità immobiliare, 5. Disciplina delle varianti, 6. Disciplina fiscale, 7. Tentativo di conciliazione.

PARTE I

1. Introduzione

Il d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122, entrato in vigore il 21 luglio 2005, regola le vendite di immobili da costruire.

Il decreto introduce norme volte a contemperare gli interessi delle imprese costruttrici con l'esigenza di tutela della parte ritenuta più debole, l'acquirente.

A tutela dell'acquirente sono state introdotte norme volte a garantire:

- una conclusione del contratto il più possibile informata e consapevole;
- la restituzione di quanto pagato, nel caso in cui il contratto preliminare dovesse risolversi perché il costruttore/venditore incorre in una situazione di crisi;
- una tutela in caso di danni da rovina o gravi difetti (riconducibile alla garanzia *ex* art. 1669 c.c.).

Il decreto, inoltre, garantisce all'acquirente un diritto di prelazione in caso di vendita all'incanto, prescrive la suddivisione del mutuo finanziario in quote e il frazionamento della garanzia ipotecaria, esclude la revocatoria fallimentare per immobili a uso abitativo, se trasferiti a giusto prezzo, e istituisce un fondo di solidarietà.

2. Finalità e principi generali

Il Codice di autodisciplina persegue lo scopo di chiarire e interpretare alcuni aspetti della nuova normativa in tema di acquisto di immobili da costruire e di individuare alcune modalità operative per dare una corretta e semplice esecuzione alle disposizioni contenute nel decreto legislativo, nel rispetto della *ratio* delle norme.

Ferma restando la libertà delle singole imprese, anche aderenti alle associazioni che hanno partecipato alle trattative, volte a convenire le regole di cui al presente Codice, di autodeterminarsi e di scegliere le strategie commerciali da adottare, il Codice si propone di offrire interpretazioni, modalità operative e suggerimenti pratici, in attuazione delle norme di legge, per una rapida ed efficace soluzione delle contestazioni, per la soddisfazione dell'acquirente, nell'ottica della trasparenza e della chiarezza dei diritti e degli obblighi di ogni parte nella contrattazione e formazione degli accordi contrattuali nonché nel rispetto del principio di buona fede.

I principi su cui si fonda il presente Codice rispondono all'interesse comune di predisporre linee guida, indicazioni e regole per i costruttori e gli acquirenti nell'interpretazione e attuazione delle disposizioni di legge e delle garanzie previste a favore dell'acquirente.

Il Codice si propone, inoltre, di offrire all'acquirente puntuali e complete informazioni per una conclusione del contratto il più possibile consapevole in riferimento al contenuto del contratto stesso, alle caratteristiche degli immobili, alla documentazione che ha diritto di ottenere dal costruttore/venditore, all'indicazione del prezzo e delle modalità di pagamento, alla fideiussione, all'assicurazione decennale sull'immobile e ad altri aspetti di dettaglio.

In particolare, ai lavori di formazione del presente Codice hanno partecipato, oltre ad associazioni rappresentative di consumatori, anche associazioni rappresentative di costruttori edili, di istituti bancari e di compagnie assicuratrici, le quali si impegnano al rispetto dei criteri interpretativi e delle modalità operative individuate nel presente Codice, al fine di dare attuazione alle disposizioni del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122.

Ai sensi dell'art. 18 del d.lgs. 206/2005, il presente Codice di autodisciplina, se adottato dalle associazioni di riferimento, è vincolante e la violazione, da parte del costruttore/venditore, degli impegni in esso contenuti sarà considerata una pratica ingannevole, con conseguente facoltà per il promissario acquirente di ottenere la tutela amministrativa e giurisdizionale prevista dall'art. 27 del predetto decreto.

3. Definizioni

Si riportano qui di seguito i significati dei termini e delle definizioni, anche ai sensi dell'art. 1 del d.lgs. 122/2005, utilizzate nel presente documento:

a) *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 a un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su 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 un immobile da costruire per iniziativa della stessa;

b) *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 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;

c) *situazione di crisi*: la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato assoggettato a esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa (per una definizione più specifica del concetto cfr. il punto 4.3);

d) *immobili da costruire*: 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;

e) *Parti*: i soggetti che hanno partecipato allo studio e alla definizione del contenuto del presente Codice e in particolare, FIMAA Milano, Assoedilizia, CORCAB Lombardia, ASCOTECO, Assimpredil ANCE, ALCAB ABI, Assocond-Conafi, Confcooperative Adiconsum, IsIVI, ANIA, Federconsumatori, Consiglio Nazionale Geometri.

4. Analisi della normativa

4.1. Ambito e definizioni

1. *Ambito di applicazione della norma*

Il decreto legislativo si riferisce ai contratti che hanno per effetto il trasferimento non immediato di proprietà (o di altro diritto reale di godimento) su un immobile da costruire, in capo all'acquirente.

Si possono considerare ricompresi, tra i contratti preliminari o c.d. preparatori, i seguenti:

- contratto preliminare di vendita;
- qualunque atto/contratto con il quale venga programmato il successivo trasferimento della proprietà o la costituzione di diritti reali su immobili da costruire con effetto vincolante per l'acquirente (a titolo esemplificativo, proposte di acquisto, quantomeno nel caso in cui vengano versati, contestualmente alla proposta, acconti o caparre; opzione di vendita che impegni l'acquirente a tener ferma una proposta di acquisto per un determinato periodo ecc. Risulta, invece, escluso il patto di prelazione non sorgendo da esso un obbligo in capo all'acquirente);
- atti di assegnazione di alloggio da parte di società cooperativa edilizia (più in generale, qualsiasi contratto, stipulato tra la cooperativa e il socio persona fisica, finalizzato a far ottenere a quest'ultimo la proprietà o un diritto reale di godimento su un immobile da costruire; ovvero qualsiasi contratto stipulato tra la cooperativa e un terzo non socio, purché persona fisica, avente le predette finalità).

Tra i contratti definitivi, si possono considerare ricompresi:

- *vendite c.d. obbligatorie* (vendita di cosa altrui, vendita generica, vendita alternativa, vendita di cosa futura e vendita sottoposta a termine iniziale). In queste ipotesi, il trasferimento della proprietà della cosa oggetto di compravendita non avviene, per volontà delle parti, contestualmente alla stipulazione del contratto ma in un momento successivo, al realizzarsi di un evento ulteriore (per es., nel caso di vendita di cosa generica, l'effetto traslativo si verificherà nel momento dell'individuazione della cosa, nella vendita di cosa futura, nel momento in cui la cosa viene a esistenza);
- *leasing* (cfr. espresso riferimento contenuto nell'art. 1, comma 1, lett. *b* del decreto);
- *contratto di permuta* di terreno di proprietà dell'acquirente con un appartamento da edificare sul terreno stesso;
- *vendita sottoposta a condizione sospensiva*. In tal caso, il contratto di compravendita diverrà efficace e produrrà i propri effetti solo successivamente all'avverarsi della condizione (ad es., il rilascio, da parte della Pubblica Amministrazione competente, del permesso di costruire).

Si possono considerare esclusi i seguenti contratti:

- *contratti produttivi in via immediata di effetti reali* (ad es., contratto di compravendita immobiliare, anche laddove residuino, dopo la stipulazione, obbligazioni del venditore tali da non incidere sul rilascio del certificato di agibilità);
- *contratto di compravendita di un immobile a rustico* (se le parti non prevedono una successiva attività edificatoria da parte del venditore);
- *vendita di immobili* per i quali non sia ancora stato richiesto il permesso di costruire. Infatti, il legislatore, a tutela dell'acquirente e nell'intento di contrastare l'abusivismo edilizio, ha prescritto l'applicabilità della normativa di protezione unicamente agli immobili per i quali sia stato richiesto il premesso di costruire.

In conformità alla tesi maggiormente rispettosa del dato testuale della norma, la disciplina in esame non si applica neppure agli acquisti a titolo originario.

2. *Le parti del contratto*

- *Acquirente*. L'acquirente deve essere una persona fisica. La disciplina di tutela contenuta nel decreto legislativo non si applica se l'acquirente è una società, un ente, in genere una persona giuridica. Il decreto legislativo non richiede espressamente che l'acquirente sia anche consumatore. In assenza di espressa restrizione della legge potrebbe rientrare nella nozione di acquirente anche la persona fisica che agisce nell'esercizio dell'impresa o professione (depone in questo senso il riferimento al leasing). Qualora il contratto abbia a oggetto una casa di abitazione, l'acquirente sarà un consumatore (ovvero, secondo la definizione data dal Codice del consumo all'art. 3, qualsiasi persona fisica che agisca per scopi estranei all'attività professionale o imprenditoriale eventualmente svolta), e, dunque, con la disciplina del decreto concorrerà anche la disciplina a tutela dei consumatori. In particolare, troveranno applicazione le norme di cui agli artt. 33-38 in materia di clausole vessatorie (che hanno sostituito gli artt. 1469 *bis* ss., c.c.). Si consideri, poi, che in forza dell'art. 1.1, lett. *a*) del d.lgs. 122/2005 il contratto può contenere una clausola per persona da nominare che attribuisca all'acquirente la facoltà di nominare un parente di primo grado. Una scelta eventualmente diversa (nomina di un parente oltre il primo grado o di un soggetto non legato all'acquirente da vincoli di parentela), comunque possibile e pienamente legittima, comporterà, quale conseguenza, l'inoperatività della disciplina a tutela dell'acquirente prescritta dal decreto e, in particolare, dell'obbligo per il costruttore di consegnare la fideiussione e la polizza assicurativa di cui agli artt. 2, 3 e 4.3. All'autonomia delle parti non è comunque preclusa la facoltà di estendere le tutele previste dal decreto anche oltre i limiti di legge, mediante apposite pattuizioni da inserire nel contratto. Ricordiamo che la disciplina in esame si estende anche all'assegnazione o cessione in proprietà a un socio o a un terzo di alloggi o unità immobiliari da costruirsi per iniziativa di una cooperativa edilizia.
- *Costruttore*. Si tratta di un venditore che costruisce o fa costruire. Presupposto indispensabile è che si tratti di imprenditore, ovvero, secondo la definizione offerta dall'art. 2082 c.c., colui che «esercita professionalmente un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni o di servizi». È costruttore:
  - sia l'imprenditore che proceda direttamente all'edificazione (impresa edile);
  - sia l'imprenditore che ceda o si obblighi a cedere le unità immobiliari, impegnandosi alla costruzione che, però, verrà realizzata da un terzo legato al venditore con un contratto (ad es. di appalto).

Ci si domanda, poi, se sia necessario che il costruttore sia lo stesso soggetto che ha richiesto il permesso di costruire. In altre parole, si prospetta la seguente alternativa: le norme a tutela dell'acquirente riguardano unicamente i contratti stipulati dall'imprenditore che hanno assunto l'iniziativa della costruzione richiedendo il relativo permesso di costruire ovvero le nuove disposizioni sono applicabili anche nel caso in cui il costruttore sia soggetto diverso rispetto a quello che ha richiesto il permesso di costruire. Quest'ultima interpretazione è da preferire, vista la *ratio* di tutela della norma nei confronti dell'acquirente e vista la comoda scappatoia elusiva che seguendo

una diversa interpretazione porterebbe, ad esempio, a escludere l'applicazione della disciplina di cui al decreto nell'ipotesi in cui l'imprenditore edile, proprio nell'intento di eludere la disciplina di tutela, proceda alla cessione del terreno e del fabbricato in corso di costruzione a una società immobiliare costituita *ad hoc*.

3. *Situazione di crisi*

Sul punto, si rinvia all'illustrazione contenuta nel successivo punto 4.3, relativo alle fideiussioni.

4. *La nozione di immobili da costruire*

Occorre che si tratti di immobili per cui sia stato richiesto il permesso di costruire al momento della conclusione del contratto. Al permesso di costruire è equiparato «ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo della costruzione» (ad es. DIA).

Si tratta dell'immobile che il costruttore costruirà o farà costruire. Come già rilevato, la disciplina non si applica se il contratto non ha a oggetto un *facere* (immobile non finito che il venditore non si obbliga a ultimare direttamente o indirettamente).

Nonostante il decreto non menzioni espressamente le ristrutturazioni, i restauri e i risanamenti conservativi (per la nozione cfr. l'art. 3, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), considerata la ragione giustificatrice della norma, in via di interpretazione si dovrebbe ritenere che tale normativa si applichi anche a simili interventi ogni qual volta il bene dedotto in contratto sia sostanzialmente diverso rispetto a quello esistente al momento della conclusione del contratto, oltre che agli interventi che comunque necessitino di rilascio di certificato di agibilità.

5. *Applicabilità della disciplina (norma transitoria)*

La disciplina prevista dagli artt. 2, 3 del decreto (in tema di fideiussione) e 4 (in tema di assicurazione) si applica ai contratti aventi a oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento sugli immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla sua data di entrata in vigore (21 luglio 2005).

4.2. Contenuto del contratto

L'art. 6 del decreto prevede che il contratto preliminare (e ogni altro contratto ad esso equiparato) debba contenere una serie di elementi minimi, oltre che essere corredato di alcuni documenti.

In particolare, si tratta dei seguenti elementi:

a) indicazioni previste dagli artt. 2659, comma 1, n. 1 e 2826, c.c., ovvero *cognome*, *nome*, *luogo*, *data di nascita* e *numero di codice fiscale* delle parti, nonché il *regime patrimoniale* delle stesse, se coniugate; la *denominazione* o la *ragione sociale*, la *sede* e il numero di *codice fiscale* delle *persone giuridiche*, delle *società* previste dai Capi II, III e IV del Titolo V del libro V e delle *associazioni non riconosciute*, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle

persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo; l'indicazione dell'immobile ipotecato;

b) *descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo* oggetto del contratto. Si ritiene necessario descrivere come l'immobile verrà ultimato, e quindi in particolare la destinazione (ad es., abitativa), il tipo di edilizia (libera, convenzionata), la superficie dell'unità immobiliare, la composizione interna dell'unità immobiliare oggetto del contratto, con particolare riferimento alle caratteristiche e al numero dei locali di cui l'unità stessa dovrà essere composta. Per una migliore descrizione dell'immobile si potrà fare riferimento agli elaborati grafici di progetto (ovvero alle piantine in scala), al capitolato contenente la descrizione delle caratteristiche dei materiali da utilizzare, da allegare al contratto. Il contratto dovrà, inoltre, contenere la descrizione delle pertinenze di uso esclusivo. Come precisato dai primi commentatori del decreto, con una simile formulazione il legislatore ha inteso riferirsi non solo alle pertinenze dell'immobile che saranno trasferite all'acquirente in proprietà esclusiva, ma anche a quelle di natura condominiale per le quali sia convenuto l'utilizzo esclusivo a favore dell'acquirente, in deroga all'art. 1102 c.c. (si tratta, ad es., della terrazza o del lastrico solare qualora risultino di uso esclusivo del proprietario dell'ultimo piano). Simili pertinenze si distinguono dalle parti comuni dell'edificio (ad es., il suolo su cui sorge l'edificio, i muri maestri, i cortili). Per quanto attiene al calcolo della superficie degli immobili, si rinvia a quanto previsto *infra* (Parte II, punto 1);

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. La prescrizione in oggetto fa espresso riferimento ad atti d'obbligo e convenzioni la cui stipula è, molto spesso, necessaria e prodromica al rilascio del titolo abilitativo della costruzione, tra cui ad esempio le convenzioni di attuazione di un Piano di lottizzazione di iniziativa privata o la convenzione di attuazione di un Piano di recupero. Inoltre, si deve fare menzione anche di tutti i vincoli discendenti da dette convenzioni. Di tali vincoli è richiesta un'elencazione nel contratto stesso: non è quindi sufficiente indicare gli estremi della convenzione, ma occorre espressamente indicare, ad esempio, se vi siano divieti di alienazione e/o limitazioni nella facoltà di concedere in godimento gli immobili; vincoli di inedificabilità; obblighi di prelazione, vincoli nella determinazione del prezzo, requisiti soggettivi in capo agli acquirenti e ai successivi aventi causa, in caso di rivendita; obblighi di manutenzione delle aree a verde; obblighi di destinazione delle unità immobiliari; obblighi e vincoli di carattere costruttivo, architettonico, estetico; vincoli a parcheggio; servitù di uso pubblico. In tali casi, occorre indicare in via sommaria il tipo di vincolo gravante sull'immobile, in modo che l'acquirente possa averne conoscenza e, ove lo ritenga, effettuare i necessari approfondimenti prima di sottoscrivere il contratto;

d) *caratteristiche tecniche della costruzione*, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti. Al fine di assicurare alla parte acquirente la completa informazione

di ciò che formerà oggetto del contratto definitivo di acquisto, è sufficiente una descrizione sintetica delle caratteristiche tecniche purché in grado di fornire idonea indicazione in ordine alla tipologia della costruzione e alle sue caratteristiche. Inoltre, i costruttori si impegnano a fornire informazioni scritte in merito ai materiali che verranno utilizzati per la realizzazione degli immobili. Se si reputa necessaria una più analitica descrizione di dette caratteristiche, si potrà rinviare a documenti separati da allegare al contratto (ad es., capitolati);

e) *termini massimi di esecuzione della costruzione*, anche eventualmente correlati alle varie *fasi di lavorazione*. Il fondamento della suddetta previsione risiede nell'esigenza dell'acquirente di conoscere *a priori* quale sarà il tempo massimo di ultimazione della costruzione, mentre l'indicazione delle varie fasi di lavorazione non è obbligatoria (vista l'espressione utilizzata dal legislatore «eventualmente»). Al fine di garantire trasparenza e chiarezza dei diritti e degli obblighi di ogni parte, sarà, dunque, opportuno prevedere:
- il termine iniziale dei lavori;
- l'eventuale indicazione delle fasi delle lavorazioni (almeno di quelle più rilevanti);
- il termine di fine lavori.

A quest'ultimo proposito, per individuare il momento di ultimazione del fabbricato, rilevante ai fini della disciplina protettiva del decreto in oggetto, si potrà fare riferimento alle norme che disciplinano il rilascio del certificato di agibilità. Si considera ultimato l'immobile quando sussistono tutte le caratteristiche che consentono l'ottenimento del certificato di agibilità, ovvero:
- la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente;
- la richiesta di accatastamento dell'edificio;
- l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- dichiarazione di conformità degli impianti installati;
- il collaudo statico;
- il collaudo delle opere eseguite nelle zone sismiche;
- la conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- dichiarazione attestante il risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

f) 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 e alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento. Attraverso la suddetta norma si vuole tutelare il contraente informandolo dell'effettivo e complessivo ammontare del corrispettivo pattuito.

Vista la previsione normativa che obbliga all'indicazione del prezzo complessivo si ritengono, pertanto, non ammissibili i meccanismi di revisione del prezzo che rimandano la determinabilità dello stesso a elementi esterni al contratto. Occorre dunque quantificare nel contratto le somme complessive dovute dall'acquirente, senza che il venditore possa riservarsi la facoltà di ottenere il pagamento di ulteriori spese a carico dell'acquirente non determinate ma determinabili solo in futuro (ad es., spese per l'accatastamento del fabbricato, per l'allacciamento degli impianti). Eventuali successive variazioni del prezzo, anche giustificabili a fronte di varianti in corso d'opera, dovranno formare oggetto di un'integrazione espressa in forma scritta al precedente contratto preliminare sottoscritto tra le parti, rimanendo esclusa la legittimità di una pattuizione che attribuisca, al costruttore o a un terzo, il diritto di variazione unilaterale (per gli aspetti attinenti alla fideiussione, cfr. il punto 4.3). Quanto alle modalità di pagamento, il legislatore prescrive determinate modalità di corresponsione del prezzo (bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice e alla stessa intestati, o altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento). Il legislatore intende in tal modo assicurare che tutti i pagamenti siano agevolmente dimostrabili, anche in considerazione del fatto che al momento dell'escussione della fideiussione la relativa richiesta dovrà essere accompagnata da «idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso» (art. 3, comma 4 del d.lgs.). Il pagamento mediante assegno bancario deve ritenersi ammesso e ricompreso nella formulazione di chiusura della norma: «altre forme che siano comunque in grado di assicurare prova certa dell'avvenuto pagamento». Oltre che tramite le suddette modalità di pagamento del corrispettivo, questo potrà essere effettuato attraverso un finanziamento concesso da una banca, oppure tramite accollo del mutuo originariamente acceso dalla parte promettente venditrice e successivamente frazionato;

g) *estremi della fideiussione* di cui all'art. 2 del d.lgs. 122/2005;

h) eventuale *esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli* di qualsiasi tipo sull'immobile con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto al 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;

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

l) eventuale indicazione dell'esistenza di *imprese appaltatrici*, con la specificazione dei relativi dati identificativi, affinché l'acquirente sia posto in condizione di valutare le capacità tecniche ed economiche dell'impresa che eseguirà i lavori. A tal fine non pare sufficiente una generica autorizzazione ad appaltare i lavori a terzi, dovendosi invece identificare tutte le imprese alle quali il costruttore intende affidare, anche successivamente, i lavori per la costruzione del fabbricato.

* * *

Ammissibilità dell'indicazione degli elementi prescritti dall'art. 6, comma 1 del decreto mediante rinvio a fonti esterne al contratto

Ci si domanda se sia ammissibile procedere all'individuazione degli elementi prescritti dall'art. 6 del d.lgs. 122/2005 mediante il rinvio a fonti esterne rispetto al contratto e ai suoi Allegati.

Considerato che le prescrizioni del decreto («devono contenere», «devono essere allegati») rispondono all'esigenza di assicurare una completa regolamentazione contrattuale a tutela dell'acquirente, con finalità di trasparenza e di determinatezza dell'oggetto del contratto, deve ritenersi che una simile facoltà sia inammissibile.

Per l'individuazione degli elementi richiesti dall'art. 6 del decreto non è quindi consentito un rinvio, ad esempio, a un capitolato, o agli elaborati progettuali, allegati al primo atto di vendita.

Secondo alcuni dei commentatori la preclusione sarebbe limitata solo agli elementi essenziali.

Allegati (art. 6, comma 2 del decreto)

Al contratto vanno allegati:

- il capitolato tecnico descrittivo dell'immobile (contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzare, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco di tutte le rifiniture e degli accessori convenuti tra le parti);
- gli elaborati progettuali (ossia il 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).

Gli elaborati progettuali sono volti a consentire ai contraenti l'esatta individuazione dell'immobile da trasferire e del contesto generale nel quale lo stesso è collocato (se si tratta di edificio condominiale). A tal fine, riveste particolare importanza la rappresentazione grafica dell'immobile da trasferire, delle relative pertinenze e delle parti condominiali.

Più nel dettaglio, gli elaborati del progetto che, in forza dell'articolo in esame dovranno essere allegati al contratto, dovranno contenere i seguenti elementi:

a) indicazione della scala utilizzata;
b) chiara individuazione di ciascun vano attraverso una lettera alfabetica;
c) indicazione della lunghezza lineare di ciascun lato del muro perimetrale interno;
d) indicazione della misura della superficie interna lorda;
e) indicazione della misura della superficie esterna lorda;
f) indicazione della misura della superficie di ciascun vano.

Al fine di una maggiore chiarezza visiva, gli elementi di cui alle lettere *a*), *b*), *c*) dovranno essere inseriti nel disegno, mentre gli elementi di cui alle lettere *d*), *e*), *f*) dovranno essere indicati in un'apposita tabella posta a margine della planimetria.

Poiché specifiche esigenze tecniche potranno portare, nel corso del progetto, alla modifica delle misure previste nell'elaborato allegato al contratto, si dovranno indicare anche le percentuali massime di tali variazioni.

Il capitolato tecnico, invece, dovrebbe consentire di valutare anche aspetti di dettaglio, facendo riferimento alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'edificio da trasferire, delle relative pertinenze e delle parti condominiali.

Occorre tener presente che al momento della stipulazione del contratto preliminare non è possibile conoscere con chiarezza tutti gli aspetti di dettaglio della costruzione. Pertanto, si deve ritenere che ciò che è previsto nei suddetti elaborati non sia assolutamente vincolante per le parti, le quali potranno apportare varianti qualora lo riterranno opportuno.

4.3. Fideiussione

Soggetti a cui richiedere il rilascio della fideiussione e momento del rilascio All'atto della stipulazione del contratto ovvero in un momento precedente (art. 2.1), il costruttore è obbligato a procurare il rilascio e a consegnare all'acquirente una fideiussione.

L'art. 3.1 del decreto prevede che la fideiussione debba essere rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 TUB.

Oggetto, importo e natura della fideiussione La fideiussione deve garantire all'acquirente la restituzione delle somme versate, oltre agli interessi legali maturati, qualora il costruttore incorra in una situazione di crisi.

Più precisamente, la fideiussione deve essere di importo pari alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso o deve ancora riscuotere secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Restano, comunque, escluse le somme per le quali è pattuita l'erogazione da parte di un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

La fideiussione è concessa a garanzia della restituzione delle predette somme per il caso in cui la parte promittente venditrice incorra in una delle situazioni di crisi indicate nell'art. 3 (nonché degli eventuali interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione di crisi si è verificata), e dunque nei seguenti casi:

a) trascrizione del pignoramento avente a oggetto le unità immobiliari di cui al presente contratto;
b) pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento (con la quale viene dichiarato il dissesto economico dell'azienda) o del provvedimento di liquidazione coatta

amministrativa (particolare procedura concorsuale a carattere amministrativo, alla quale sono assoggettate determinate categorie di imprese – per lo più imprese pubbliche o private sottoposte al controllo pubblico per il rilievo economico e sociale della loro attività –, procedura disposta nel caso di dissesto economico o per gravi irregolarità nella gestione o, infine, per violazione di norme di legge) della parte promittente venditrice;

c) presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo (procedimento concorsuale proposto dallo stesso debitore insolvente, al fine di evitare le conseguenze maggiormente drastiche del fallimento) nei confronti della parte promittente venditrice;

d) pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza (ovvero quello stato di dissesto economico nel quale si venga a trovare l'imprenditore, stato che si manifesta con inadempimenti o altri fatti esteriori, che dimostrano che il debitore non è più in grado di soddisfare regolarmente le proprie obbligazioni), se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria della parte promittente venditrice (per amministrazione straordinaria si intende la procedura concorsuale della grande impresa commerciale insolvente, con finalità conservative del patrimonio produttivo, mediante prosecuzione, riattivazione o riconversione delle attività imprenditoriali).

La fideiussione potrà essere escussa alle condizioni di cui all'art. 3, comma 3 del decreto soltanto a decorrere dalla data in cui si è verificata una delle sopra elencate situazioni di crisi, a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lett. *a*), l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per l'ipotesi di cui alle predette lettere *b*), *c*) e *d*), il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

Il decreto prescrive che l'efficacia della fideiussione cessi al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione. Tuttavia, com'è stato notato in dottrina (De Nova), per garantire un'effettiva tutela all'acquirente, sarà opportuno prevedere che la fideiussione non si estingua sino al momento della trascrizione dell'atto di trasferimento o quanto meno che essa possa essere escussa sino a tale momento.

Caratteristiche inderogabili della fideiussione In forza dell'art. 3.4 «la fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2, del Codice civile e deve essere escutibile, verificatesi le condizioni di cui al comma 3, a richiesta scritta dell'acquirente, corredata di idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento».

Non è esclusa dal legislatore la possibilità che il garante sollevi eccezioni e dunque non si tratta di fideiussione a prima richiesta.

Rinunciabilità da parte dell'acquirente – Inidoneità di garanzie sostitutive Un patto tra venditore/costruttore e acquirente avente a oggetto l'esclusione dell'obbligo di rilascio della garanzia fideiussoria sarebbe da considerarsi nullo al pari di un'eventuale previa rinuncia dell'acquirente a ricevere la consegna della fideiussione.

Nel corso dei lavori preparatori erano state prese in considerazione garanzie alternative (ad es. deposito delle somme presso terzi/notaio/banche), considerate però inidonee. Si deve ritenere che la fideiussione non possa essere sostituita con altre garanzie.

La sanzione per l'omesso rilascio e consegna della fideiussione La sanzione prescritta dal legislatore per il mancato rilascio della fideiussione è la nullità relativa del contratto, che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente. La sanzione si estende anche al caso in cui la garanzia fideiussoria sia rilasciata per un importo inferiore rispetto a quello che dovrà pagare l'acquirente.

Secondo autorevole dottrina (De Nova), una simile nullità potrebbe essere sanata mediante rilascio tardivo della fideiussione.

Il beneficiario della fideiussione

a) *la clausola per persona da nominare*. Il d.lgs. 122/2005 consente la nomina soltanto di un parente di primo grado. Ciò non significa precludere all'autonomia privata di effettuare una scelta eventualmente diversa, fermo restando che, in tal caso, però, esistono limiti all'applicazione a favore di quest'ultima delle norme di tutela. Pertanto, non dovrebbe operare, a favore della persona nominata, la fideiussione. Si tenga, tuttavia, presente che se una simile limitazione viene utilizzata per eludere l'applicazione delle norma di tutela, si potrà incorrere nella sanzione della nullità del contratto per frode alla legge *ex* art. 1344 c.c. (si pensi, ad es., al caso di stipulante persona giuridica e di successiva nomina di una persona fisica);

b) *la cessione del contratto*. Valgono, nella sostanza, le stesse conclusioni cui si è pervenuti sopra *sub a*);

c) *il contratto a favore di terzo*. Valgono, nella sostanza, le stesse conclusioni cui si è pervenuti sopra *sub a*), anche se il caso in esame rappresenta certamente un'ipotesi poco frequente nella prassi.

Fideiussione e varianti al progetto originario Frequente è l'ipotesi in cui il costruttore e l'acquirente convengano, successivamente alla stipulazione del contratto preliminare, di realizzare varianti rispetto al progetto originario per le quali l'acquirente sia tenuto al pagamento di ulteriori somme prima della stipulazione del contratto definitivo.

Secondo un'interpretazione letterale del decreto, l'acquirente si troverebbe, di fronte a una simile ipotesi, sprovvisto di tutela.

Un'interpretazione del decreto che faccia leva sulla sua *ratio* di tutela dovrà, quindi, condurre, come già ipotizzato dai primi commentatori della normativa, a considerare esistente un obbligo per il venditore di prestare fideiussione a garanzia di tali ulteriori

pagamenti. In assenza, sarà ipotizzabile la nullità (relativa) del contratto modificativo (ossia di quello con cui i contraenti concordano l'esecuzione delle varianti).

4.4. Assicurazione dell'immobile

Oggetto dell'assicurazione L'art. 4 del d.lgs. 122/2005 prevede l'obbligo per il costruttore di contrarre e di consegnare all'acquirente, all'atto di trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa indennitaria decennale, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, al cui risarcimento sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto di costruzione e, comunque, manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

La garanzia, quindi, ha a oggetto i gravi difetti previsti dall'art. 1669 c.c. e non si estende ad altri vizi e difformità di minore entità. Possono essere considerati gravi quei difetti che menomano apprezzabilmente il normale godimento della cosa o impediscono che il bene fornisca la normale utilità propria della sua destinazione. Occorrerà valutare caso per caso se un vizio/difetto sia da considerarsi grave alla stregua di tali criteri e la soluzione potrà variare a seconda delle circostanze del caso concreto. In quest'ottica va letto anche l'elenco esemplificativo dei vizi contenuto al successivo punto 4 (Parte II).

Tali vizi devono manifestarsi «successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione»: la polizza garantirà, infatti, esclusivamente i vizi che si manifestino successivamente all'atto di trasferimento della proprietà. Il termine «indennitaria» sta a significare che l'acquirente è garantito dal verificarsi di un sinistro, indipendentemente dall'accertamento di una responsabilità del costruttore.

Con tale previsione normativa il legislatore ha voluto trasferire il rischio del perimento del bene su un soggetto (la compagnia di assicurazione) che garantisca una maggiore tutela dell'acquirente (parte debole del contratto) laddove si verificassero le situazioni di cui all'art. 1669 c.c. Detta tutela assicurativa, inoltre, a differenza di quella fideiussoria *ex* artt. 2 e 3, prescinde totalmente dal verificarsi di una situazione di crisi dell'impresa costruttrice.

Pertanto, il presupposto della polizza indennitaria è la conclusione di un contratto preliminare (o, comunque, di un atto a effetti traslativi non immediati), mentre il momento in cui la polizza deve essere consegnata all'acquirente dal costruttore è quello in cui avviene il trasferimento della proprietà mediante stipula del contratto definitivo di compravendita. Infine, l'efficacia della polizza decorre dalla data dell'ultimazione dei lavori, che potrebbe essere anche successiva o precedente a quella del trasferimento della proprietà e, quindi, della consegna della polizza.

Il beneficiario dell'assicurazione La polizza assicurativa deve essere stipulata «a beneficio dell'acquirente» (art. 4 del decreto). Per "acquirente" si intende la persona

fisica che contrae con il costruttore/venditore; vi rientra anche il parente di primo grado del promissario acquirente, ai sensi dell'art. 1 del d.lgs.

In teoria si potrebbe sostenere che l'obbligo assicurativo in esame (a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile di cui all'art. 1669 c.c., compresi anche eventuali danni cagionati a terzi) è disposto a solo beneficio dell'acquirente. I successivi subacquirenti, quindi, pur avendo azione nei confronti del costruttore ai sensi dell'art. 1669 c.c., non sarebbero obbligatoriamente garantiti da polizza assicurativa. Tuttavia, anche se la lettera della norma consente in astratto una simile interpretazione restrittiva, di fatto la polizza assicurativa stipulata dal costruttore produrrà automaticamente effetti anche nei confronti degli eventuali successivi acquirenti dell'immobile nell'arco di dieci anni.

La polizza assicurativa deve avere a oggetto l'intero fabbricato, e non può essere limitata alle singole unità immobiliari. Pertanto, è opportuno il rilascio di una polizza assicurativa, relativa all'intero fabbricato condominiale, che sia stipulata dal costruttore a beneficio di tutti gli acquirenti di unità immobiliari che costituiranno il fabbricato, che possa essere fatta valere anche in modo frazionato.

Clausola per persona da nominare La previsione di una clausola per persona da nominare è compatibile con la normativa prevista dal d.lgs. 122/2005 a tutela dell'acquirente, e, più specificamente, con le disposizioni in materia di polizza assicurativa nei limiti di seguito indicati.

Come già ricordato, la persona che assume le vesti di "acquirente" può programmare l'acquisto a favore di se stesso o, al massimo, di un parente di primo grado (art. 1, lett. *a* del decreto), ma non a favore di altri soggetti. Perciò, l'obbligo per il costruttore di contrarre e consegnare all'acquirente la polizza assicurativa non trova applicazione nel caso in cui la persona nominata non sia un parente di primo grado dello stipulante acquirente.

Cessione del contratto L'acquirente che ha stipulato il contratto preliminare, o il contratto definitivo avente a oggetto un immobile da costruire, potrebbe decidere di cedere il contratto a un terzo in conformità agli artt. 1406 ss. c.c.

La polizza assicurativa non produrrà i propri effetti a seguito della cessione del contratto, nel caso in cui il cessionario non sia parente in primo grado dell'acquirente (cedente), salvo apposita clausola volta a estendere pattiziamente gli effetti della polizza (cfr. quanto già osservato, a tale proposito, ai precedenti punti 4.1 e 4.2); nel caso in cui, invece, detto rapporto di parentela sussista, la polizza assicurativa sarà valida ed efficace, in considerazione del subingresso del cessionario nella medesima posizione giuridica di "acquirente" del cedente.

Contratto a favore di terzo La nozione di "acquirente" contenuta nel decreto consente di estendere l'applicazione della disciplina anche alla fattispecie in cui l'acquisto dell'immobile da costruire sia pattuito tra costruttore e acquirente a favore di un terzo

ai sensi dell'art. 1411 c.c. A tal fine, è necessario che il contratto sia concluso da una persona fisica e che sia stato pattuito l'acquisto a favore di un proprio parente in primo grado. La polizza assicurativa dovrà essere stipulata a favore del terzo, che dovrà essere persona fisica e parente in primo grado dello stipulante (acquirente).

Mancata consegna della polizza – Conseguenze L'art. 4 del decreto statuisce espressamente che il costruttore è obbligato a consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà, la polizza assicurativa. Tale previsione chiarisce pertanto che la consegna deve avvenire al momento della stipula del contratto definitivo. Posto che la disciplina in commento si applica ai negozi a effetti reali differiti, la consegna della polizza assicurativa non avrà luogo al momento della conclusione del contratto preliminare, bensì nel momento, successivo, in cui la proprietà verrà trasferita all'acquirente e, pertanto, nel momento in cui il fabbricato sarà stato edificato.

All'inadempimento dell'obbligazione di consegna della polizza consegue la responsabilità contrattuale del costruttore nei confronti dell'acquirente.

PARTE II
MODALITÀ DI ESECUZIONE DEL CONTRATTO E OBBLIGHI DI COMPORTAMENTO

1. Modalità di misurazione delle superfici indicate in contratto

Per finalità di trasparenza, è buona norma che il costruttore/venditore renda note all'acquirente le modalità di misurazione delle superfici indicate in contratto, fermo restando l'impegno a utilizzare criteri precisi di indicazione della superficie delle unità immobiliari oggetto di compravendita.

Quanto alla concreta individuazione dei criteri, visto che non risulta possibile indicare un criterio unico valido per tutte le ipotesi, nel contratto dovrà essere previsto il rinvio a un allegato (da predisporsi di volta in volta) ove vengono indicati tali criteri (ovvero tali criteri potranno essere inseriti nelle planimetrie da consegnarsi al promissario acquirente).

A titolo indicativo, si segnala che le tre tipologie utilizzate nella prassi sono le seguenti:

1. Superficie Esterna Lorda;
2. Superficie Interna Netta;
3. Superficie Interna Lorda.

La prima indica l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La seconda l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano di pavimento.

La terza, invece, indica l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata a un'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. La Superficie Interna Lorda include:

- lo spessore dei muri interni e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio (interno) di circolazione orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.) e verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento ecc.);
- la cabina di trasformazione elettrica, centrale termica, sale impianti interni o contigui all'edificio interni;

Non include:

- lo spessore dei muri perimetrali;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio o contiguo;
- i balconi, terrazzi e simili;
- lo spazio di circolazione verticale e orizzontale (esterno);
- i vani a uso comune.

La *superficie commerciale* è la misura che comprende la superficie principale e le superfici secondarie che rientrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari talvolta esplicitamente indicati nei contratti preliminari oppure tenuti presente mediante richiamo degli usi, laddove sussistono.

Quanto agli usi, si può prendere a riferimento la raccolta degli usi della CCIAA di Milano, relativamente alla compravendita degli appartamenti in condominio e delle ville o villette (anche a schiera).

La *superficie principale* è la superficie dei locali e dei vani componenti l'immobile; le *superfici secondarie* si suddividono in *annesse* (balcone, terrazze ecc.) e *collegate* (soffitte, cantine, sottotetti ecc.).

In caso di mancata indicazione da parte del venditore/costruttore del criterio seguito per il calcolo della superficie può farsi riferimento a quelli indicati dalle varie Camere di Commercio.

Si segnala che, per l'edilizia convenzionata, sussistono criteri specifici indicati negli atti tra Comune e impresa costruttrice.

Esistono anche criteri catastali (uniformi in tutta Italia) che però, di regola, non sono tenuti in considerazione nella contrattualistica perché validi solo ai fini dell'imposizione fiscale.

2. Comunicazioni da effettuare all'acquirente

2.1. Informazioni

A maggior tutela dell'acquirente, è opportuno inserire nel contratto obblighi di informazione periodica a favore degli acquirenti, in forza dei quali vengano comunicati eventuali ritardi nell'avanzamento dei lavori (qualora si verifichino) e le cause relative ovvero vengano riferite dichiarazioni della banca relative al pagamento degli interessi sui mutui erogati.

Si potrebbero anche ipotizzare comunicazioni relative al rispetto della normativa in tema di sicurezza sul lavoro, regolare pagamento dei fornitori, nonché eventuale esistenza di iscrizioni pregiudizievoli sul terreno.

Il venditore è, altresì, tenuto a comunicare eventuali variazioni riguardanti gli elementi indicati al precedente punto 4.2 lett. *d*) Parte I (caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti) e lett. *e*) (termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione).

Anche eventuali varianti rispetto alla DIA e/o al permesso di costruire ovvero variazioni delle imprese appaltatrici che eseguiranno i lavori di edificazione andranno comunicati all'acquirente.

2.2. Sospensione e interruzione dei lavori

Come detto, è opportuno che sia previsto l'obbligo del venditore di comunicare all'acquirente se si verificano ipotesi di interruzione e/o sospensione dei lavori e di fornire indicazione in ordine alle cause e al tempo stimato per la ripresa dei lavori.

Nel caso in cui il venditore ometta di comunicare eventuali interruzioni e/o sospensioni di cui comunque l'acquirente venga a conoscenza ovvero rifiuti di fornire indicazioni in ordine alle cause e ai tempi di ripresa dei lavori, l'acquirente potrà considerarsi legittimato a interrompere i pagamenti.

L'interruzione dei pagamenti dovrà considerarsi comunque giustificata se l'interruzione/sospensione dei lavori si protragga per oltre 60 giorni.

3. Termini di consegna dell'immobile

Riguardo ai termini di consegna dell'immobile da indicarsi nel contratto, sono prospettabili le due diverse alternative indicate di seguito:

a) *Consegna anteriore* alla data fissata per la *stipulazione del contratto definitivo notarile di compravendita*. In questa ipotesi, anteriormente alla consegna normalmente saranno effettuati, su invito della parte promittente venditrice, sopralluoghi presso l'unità immobiliare promessa in vendita, finalizzati alla verifica dello stato dell'immobile. In occasione di tali sopralluoghi, verrà redatto un verbale (verbale di preconsegna)

contenente l'indicazione di eventuali vizi e/o difetti che parte promittente venditrice si impegnerà a eliminare in un termine da convenire. Contestualmente alla consegna, poi, parte promissaria acquirente dovrà impegnarsi a sottoscrivere apposito verbale. Il *pagamento del saldo prezzo* avverrà contestualmente alla consegna, salvo la somma eventualmente da versarsi mediante intervento di una banca finanziatrice che verrà corrisposta contestualmente alla stipulazione del contratto definitivo notarile.

b) *Consegna contestuale* alla data fissata per la *stipulazione del contratto definitivo notarile di compravendita*. Anteriormente alla data fissata per la stipulazione del contratto notarile definitivo, normalmente si svolgerà un sopralluogo finalizzato alla verifica dello stato dell'immobile nel quale verrà redatto un verbale (verbale di preconsegna) contenente l'indicazione di eventuali vizi e/o difetti che parte promittente venditrice dovrà impegnarsi a eliminare nel termine di 15 giorni, salvo per quegli interventi che richiedano un periodo di tempo superiore. In caso di mancata eliminazione del vizio, permarrà una responsabilità in capo al venditore/costruttore per la costruzione/trasferimento di un immobile viziato, a favore dell'acquirente, con conseguente diritto di quest'ultimo di far valere pretese risarcitorie o di altra natura (cfr. il successivo punto 4). Nell'ipotesi in esame (consegna contestuale alla stipulazione del contratto notarile definitivo), anche il *pagamento del saldo prezzo* avverrà contestualmente al momento della consegna e del trasferimento di proprietà.

4. Modalità e termini per la denuncia di eventuali vizi e/o difetti dell'unità immobiliare

Considerato l'oggetto dei contratti rientranti nell'ambito di applicazione del decreto, considerate le pattuizioni contenute in tali contratti e la sostanziale omogeneità delle unità immobiliari alienate da una stessa società venditrice/costruttrice, che si differenziano tra loro solo nel caso in cui venga concordata con l'acquirente l'esecuzione di varianti significative, si ritiene che la tutela che il compratore può far valere in caso di vizi/difetti dell'alloggio sia quella dettata dal Codice civile in tema di compravendita (artt. 1490 ss. c.c.). Il compratore è tutelato anche dalla garanzia per la *rovina e difetti di cose immobili* prevista dall'art. 1669 c.c. in relazione al contratto di appalto, ma ritenuta, per giurisprudenza unanime, avente natura extracontrattuale e, dunque, applicabile anche nel caso in esame. Secondo la giurisprudenza, dovrebbe, invece, rimanere esclusa la tutela offerta dall'art. 1667 c.c. (Difformità e vizi dell'opera nell'appalto).

In forza delle norme in tema di garanzia per vizi nella vendita (artt. 1490 ss. c.c.), il compratore può domandare, a sua scelta, la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del prezzo, oltre, in ogni caso, al risarcimento del danno.

In entrambe le ipotesi più sopra descritte – consegna dell'immobile anteriore alla stipulazione del contratto definitivo notarile di compravendita (precedente punto 3*a*) e consegna contestuale alla stipulazione del contratto definitivo notarile di compravendita (precedente punto 3*b*), i termini previsti dall'art. 1495 c.c. per la denuncia di

eventuali difformità e/o vizi dell'immobile decorreranno dal momento della consegna (attestata dal verbale redatto in contraddittorio tra le parti).

Le parti potrebbero inserire nel contratto che le eventuali difformità o i vizi apparenti (per vizi apparenti si intendono quelli rilevabili attraverso un rapido e sommario esame degli immobili) dovranno essere denunciati entro un determinato termine decorrente dalla consegna (ad es., 15 giorni, ovvero quel diverso termine eventualmente convenuto); soltanto ove si tratti di vizi non apparenti, il predetto termine decorrerà dalla scoperta.

L'azione contro il venditore per far valere vizi e/o difetti si prescrive entro un anno dalla consegna.

Se si tratta, invece, di rovina o di gravi difetti dell'immobile (cfr. art. 1669 c.c.), l'acquirente potrà ottenere dal costruttore il risarcimento del danno (ovvero, eventualmente, l'eliminazione dei vizi), salva la facoltà di domandare la risoluzione del contratto. I termini per far valere la garanzia decennale per vizi *ex* art. 1669 c.c. decorreranno dalla fine dei lavori. L'acquirente sarà tenuto a effettuare la denuncia entro un anno dalla scoperta e il suo diritto si prescriverà entro un anno dalla denuncia.

Risulta ovviamente impossibile procedere a una ricognizione e a una classificazione di tutti i vizi/difetti che potrebbero manifestarsi in un immobile, anche perché la gravità degli stessi varia a seconda delle circostanze del caso concreto; tuttavia, a livello meramente indicativo ed esemplificativo, si può osservare quanto segue:

a) In linea di principio, sono da considerarsi *gravi*, oltre ai vizi nella costruzione che incidano sulla struttura e funzionalità dell'opera (pericolo di cedimenti, rovina ecc.), anche i vizi costruttivi che menomano apprezzabilmente il normale godimento della cosa o impediscano che il bene fornisca la normale utilità propria della sua destinazione. Seguendo il criterio enunciato, rientrano in questa tipologia, secondo la giurisprudenza, infiltrazioni d'acqua piovana nell'alloggio, difetto d'impermeabilizzazione dell'edificio, mancata impermeabilizzazione delle pareti, caduta dell'intonaco e del rivestimento dei muri perimetrali che pregiudicano il normale godimento dell'appartamento, lesioni alla struttura in cemento armato o in legno, non conformità degli impianti di riscaldamento rispetto alla normativa vigente (che non consentano, ad es., il rispetto delle temperature stabilite dalla legge) ecc.

b) Di *minore gravità* risultano, invece, vizi o difetti quali, ad esempio, mancato funzionamento dell'impianto di condizionamento o dell'impianto elettrico, inferiorità/superiorità della superficie delle unità immobiliari rispetto a quanto indicato nel contratto preliminare e nei documenti allegati non superiore a un ventesimo, crepe nelle pareti, rotture di piastrelle, sbeccatura del parquet, lesioni del piatto doccia, difetti della porta basculante del box, graffi su pavimenti e/o su serramenti. Occorrerà poi valutare, caso per caso, l'ipotesi di una distribuzione dei locali leggermente diversa rispetto alla descrizione che emerge dal contratto preliminare, al pari del mancato rilascio del certificato di agibilità.

Quanto ai rimedi di cui l'acquirente potrebbe avvalersi occorre distinguere.

In presenza di *gravi vizi/difetti* (cfr. precedente lett. *a*), il promissario acquirente potrebbe rifiutarsi di ricevere la consegna e/o di stipulare il contratto definitivo nota-

rile (se non ancora avvenuti), adducendo l'esistenza di vizi o difetti nell'immobile, oltre che richiedere un risarcimento del danno.

Se la stipulazione del contratto definitivo è già avvenuta, l'acquirente potrebbe far valere pretese volte a ottenere la riduzione del prezzo in proporzione ai costi per l'eliminazione dei difetti, ovvero la risoluzione del contratto (sempre che sia ravvisabile un inadempimento grave del venditore), salvo in ogni caso il diritto al risarcimento del danno.

Invece, in presenza di difetti non così gravi, la possibilità di rifiutare la consegna e/o la stipulazione del contratto definitivo da parte del promissario acquirente dovrà essere valutata caso per caso e dovrà essere fondata su contestazioni ed eccezioni che siano tali da giustificare il rifiuto medesimo. In ogni caso, il promissario acquirente avrà il diritto di ottenere il risarcimento del danno.

Affinché l'acquirente sia, quindi, consapevole delle iniziative e delle azioni che potrà intraprendere, occorre che valuti con attenzione la natura e la gravità dei vizi/difetti che dovessero eventualmente manifestarsi nell'immobile.

Infine, senza che ciò possa rilevare ai fini della disciplina dei vizi o difetti, nel contratto preliminare potrà essere prevista la facoltà, per la parte promittente venditrice, di completare le finiture e sistemazioni esterne dell'edificio anche in epoca successiva alla stipulazione del contratto definitivo, ma comunque non oltre il termine di validità del relativo permesso di costruire.

5. Disciplina delle varianti

Anche se nessun riferimento specifico è contenuto nel decreto in tema di varianti alle singole unità immobiliari o all'edificio nel corso dei lavori, pare opportuno dedicarvi attenzione.

Le varianti possono essere di due tipi:

a) varianti apportate dal costruttore al fabbricato e alle unità immobiliari in corso di costruzione (quali, ad es., modifiche relative alle altezze, distanze anche tra unità immobiliari e/o dai confini) e alle unità immobiliari promesse in vendita rispetto a quanto indicato nelle planimetrie allegate al contratto preliminare e alla denuncia di inizio attività/permesso di costruire;

b) varianti richieste dal promissario acquirente.

Quanto alle prime (*sub* precedente lett. *a*), occorre ulteriormente distinguere a seconda che si tratti di i) varianti necessarie per esigenze di costruzione o per legge ovvero ii) varianti rispondenti a esigenze commerciali contingenti.

Quanto all'ipotesi *sub* i), parte promittente venditrice comunicherà preventivamente a parte promissaria acquirente le modifiche necessarie per esigenze di costruzione/per legge.

Quanto invece all'ipotesi *sub* ii), le modifiche rispondenti a esigenze commerciali contingenti, se comportano varianti all'immobile promesso in vendita o se diminuiscono il suo valore, prestigio, funzionalità, verranno comunicate dal venditore ovvero occorre-

rà l'autorizzazione da parte dell'acquirente (la scelta tra semplice comunicazione ovvero necessità di ottenere l'autorizzazione è rimessa agli accordi tra le parti).

L'autorizzazione non potrà essere negata qualora le variazioni risultino necessarie al fine di rispettare le esigenze costruttive e rispettino i limiti fissati dalla legge e in particolare dall'art. 1538 c.c.

È fatta comunque salva la possibilità per il venditore di apportare varianti di dettaglio.

Quanto, invece, alle variazioni all'interno delle unità immobiliari a richiesta della parte promissaria acquirente (cfr. precedente lett. *b*), la loro realizzazione dovrà essere chiesta al venditore. Dette variazioni dovranno essere approvate e verranno realizzate dal venditore o da società da questo indicata e le relative spese saranno a totale carico della parte promissaria acquirente che corrisponderà la somma a tale titolo dovuta contestualmente alla stipulazione del contratto notarile definitivo.

Invece, qualora l'acquirente versi il corrispettivo per le varianti anteriormente alla stipulazione del contratto definitivo notarile, come già evidenziato al precedente punto 4.3, secondo un'interpretazione del decreto che faccia leva sulla sua *ratio* (tutela dell'acquirente), dovrà condurre a considerare esistente un obbligo per il venditore di prestare fideiussione a garanzia di tali ulteriori pagamenti.

Sarà opportuno pattuire tra le parti che la parte promissaria acquirente dichiari che la realizzazione di varianti a propria cura e spese successivamente alla data di stipulazione del contratto definitivo di compravendita fa venir meno la responsabilità del venditore in caso di mancato rilascio del certificato di agibilità *ex* artt. 24 e 25 del d.P.R. 380/2001, qualora le stesse influiscano sul positivo perfezionamento della procedura.

Occorrerà, altresì, stabilire che qualora l'acquirente richieda variazioni che comportino modifiche e successivamente sia inadempiente all'obbligo di acquistare l'immobile ovvero receda, sarà tenuto a corrispondere al venditore una somma corrispondente all'importo necessario per ripristinare l'originaria conformazione dell'unità immobiliare, fermo il diritto al risarcimento del danno eventualmente dovuto.

6. Disciplina fiscale

Per quanto concerne il trattamento fiscale cui viene assoggettato il contratto preliminare, si fa notare che, ai sensi del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, il contratto preliminare è soggetto a registrazione e sconta un'imposta fissa pari a € 168,00.

Le somme versate a titolo di caparra confirmatoria scontano un'imposta di registro nella misura dello 0,50%, sia se il contratto preliminare è soggetto a IVA, sia in caso contrario. Tale imposta di registro è imputata all'imposta principale qualora sia dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Sugli acconti prezzo, invece, è dovuta l'imposta di registro nella misura del 3% solo se il contratto preliminare non è soggetto a IVA. L'imposta di registro è imputata all'imposta principale qualora sia dovuta per la registrazione del contratto definitivo.

Da segnalare che, se nel contratto preliminare (soggetto a IVA) è prevista la clausola per persona da nominare, l'eventuale nomina effettuata entro un anno comporta per la società venditrice l'emissione di una nota di accredito per gli importi ricevuti dal contraente originario.

In base a quanto disposto dall'art. 26 del d.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, c'è tempo un anno perché la società venditrice possa restituire al promissario acquirente, che si era impegnato ad acquistare per sé o per persona da nominare, le somme già ricevute, comprensive di IVA. Trascorso un anno dall'effettuazione dell'operazione imponibile non è più possibile per la società venditrice ottenere il rimborso dell'IVA versata, con la conseguenza che potrà essere restituito esclusivamente l'imponibile.

7. Tentativo di conciliazione

In caso di controversie in tema di vendita di immobili in costruzione, il costruttore e l'acquirente potranno ricorrere alla conciliazione presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura.

Qualora l'acquirente rivesta la qualità di consumatore, sarà competente la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia in cui risiede il consumatore. In caso contrario, la Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia in cui ha sede o residenza il soggetto istante.

Le parti firmatarie del presente accordo si impegnano a promuovere l'adesione al tentativo di conciliazione.

In caso di esito non positivo del tentativo di conciliazione, le parti potranno liberamente adire l'Autorità giudiziaria ordinaria, ovvero, a seguito di apposita trattativa, convenire che la soluzione di un'eventuale controversia sia deferita a uno o più arbitri, ai sensi degli artt. 806 ss. c.p.c.

Le parti firmatarie del presente accordo si impegnano a promuovere altresì, in tale ultimo caso, il deferimento della controversia alla Camera di Commercio della Provincia dove risiede il consumatore (secondo il cui Regolamento arbitrale si svolgerà il procedimento). L'arbitrato sarà rituale, di diritto.