

ACQUISTARE UNA CASA NUOVA (le garanzie obbligatorie)

Il maggior timore di chi vuole acquistare un immobile nuovo, in costruzione o da edificare, è sempre stato quello di trovarsi in difficoltà per colpa del Costruttore (Impresa o Cooperativa) che realizza il fabbricato piaciuto. I rischi che in passato hanno affrontato molte famiglie, sono stati di origine economica (fallimenti delle Società edili), legale (comportamento sleale con vendita dello stesso immobile effettuata a più soggetti, ovvero con ipoteche derivanti da finanziamenti non frazionati) o qualitativa (difetti all'immobile che si manifestavano nel periodo di garanzia, ma che la Società costruttrice si rifiutava di rimborsare o riparare).

A tutela dell'acquirente, il Legislatore attraverso provvedimenti mirati ha reso obbligatorie delle forme di tutela che, se eluse dal Costruttore, possono portare a gravi conseguenze civili, fino alla nullità della scrittura che ha costituito il vincolo contrattuale.

Con il D. Leg.vo 122 del 20/6/2005, sono state introdotte le disposizioni a tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire (a norma della Legge 210/2004) che obbligano il Costruttore a rilasciare, al momento della sottoscrizione del contratto preliminare con cui si promette il trasferimento futuro di un immobile da costruire, una fideiussione che garantisca al promissorio acquirente, in caso di insorgenza di situazioni di crisi, tutte le somme che il Costruttore ha riscosso o abbia diritto a riscuotere in forza degli accordi contrattuali raggiunti (con esclusione delle somme per le quali si preveda l'erogazione di un mutuo), aumentata del valore di ogni altro corrispettivo effettivamente riscosso e dei relativi interessi legali.

Per situazioni di crisi s'intende il manifestarsi, per esempio, della trascrizione di un pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto, ovvero la pubblicazione della sentenza di fallimento della Società venditrice, come la messa in liquidazione coatta amministrativa, o altresì la sentenza che dichiara lo stato di insolvenza, o la presentazione della domanda di ammissione al concordato preventivo da parte dello stesso Costruttore.

Sempre il D. L.vo 122/2005, all'art. 8, rende obbligatoria la cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca iscritta antecedentemente all'atto notarile di compravendita sul fabbricato indiviso, impedendo al Notaio di rogitare in presenza di ipoteche non cancellate e tutelando così l'acquirente dal rischio che i crediti vantati dagli Istituti eroganti verso il Costruttore ricadano sull'acquirente. Altresì, ai sensi dell'art. 10, parte I, della tariffa

allegata al D.P.R. 131/1986, è confermato l'obbligo per le parti di registrare all'Ufficio Entrate, entro 20 giorni dalla stipula, i contratti preliminari di compravendita.

Sempre il D. Leg.vo 122/2005, all'art. 4, obbliga il Costruttore a rilasciare all'acquirente, al momento del rogito notarile di compravendita o assegnazione, la polizza assicurativa indennitaria decennale (decorrente dalla fine dei lavori) a beneficio dell'acquirente stesso, che garantisca i danni materiali subiti o provocati a terzi, da rovina o vizi costruttivi gravi delle opere, del suolo o della costruzione, comunque manifestatisi dopo la stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione (art. 1669 codice civile).

Marco Chianella (Consigliere FIMAA Terni)