

## LA TUTELA DEGLI ACQUIRENTI DI BENI IMMOBILI DA COSTRUIRE

1. Uno sguardo d'insieme alla nuova disciplina; 2. Ambito di applicazione; 3. Il contenuto del Contratto Preliminare; 4. La fideiussione; 5. Polizza assicurativa indennitaria decennale; 6. Frazionamento finanziamento ed ipoteca; 7. Diritto di prelazione; 8. Modificazioni alle legge fallimentare; 8.a. (segue): contratti in corso; 8.b. (segue): revocatoria fallimentare; 9. Fondo di garanzia.

### 1. Uno sguardo d'insieme alla nuova disciplina.

In via preliminare, bisogna subito sgombrare il campo da un equivoco che potrebbe essere generato dal titolo del Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n.122<sup>1</sup>, qui in commento: beneficiari della tutela da esso attribuita sono solo le persone fisiche (in appresso dette “Acquirenti”<sup>2</sup>). Esse sono ora protette, quando – a titolo oneroso – stipulano un qualsiasi tipo di accordo (nella legge definito “*Contratto Preliminare*”<sup>3</sup>, nozione da intendersi dunque in senso lato) con un imprenditore o una cooperativa edilizia (definiti con il termine “*Costruttore*”<sup>4</sup> sempre nel Decreto), dal quale derivi per questi ultimi soggetti l’obbligo di far acquisire all’Acquirente, in un momento successivo alla conclusione dell’accordo stesso, la proprietà ovvero la titolarità di altro diritto reale di godimento su un bene immobile in corso di edificazione (“*Immobile da Costruire*”<sup>5</sup>).

---

<sup>1</sup> Da ora semplicemente il Decreto Legislativo, in *GU* n.155 del 6 luglio 2005.

<sup>2</sup> Art.1, comma 1, lettera a) del Decreto Legislativo.

<sup>3</sup> Art.6 del Decreto Legislativo.

<sup>4</sup> Art.1, comma 1, lettera b) del Decreto Legislativo.

<sup>5</sup> Art.1, comma 1, lettera d) del Decreto Legislativo.

Ciò posto, si può ora dire in estrema sintesi che il sistema – complessivamente predisposto dal Decreto Legislativo, per tutelare le persone fisiche che si rendono acquirenti di Immobili da Costruire – risulta così congeniato.

Prima finalità è consentire all’Acquirente di comprendere cosa effettivamente acquista “sulla carta” nonché di valutare se il Costruttore (o, eventualmente, il curatore in sua vece) adempia compiutamente agli obblighi assunti. La soluzione risiede nella previsione di un contenuto minimo per il Contratto Preliminare, da cui emergano le caratteristiche strutturali dell’immobile in via di realizzazione nonché la sua situazione giuridica ed i gravami cui sia eventualmente soggetto<sup>6</sup>.

Seconda finalità è poi evitare all’Acquirente perdite economiche, qualora il Costruttore venga a trovarsi in una delle varie ipotesi di “*Situazione di Crisi*”<sup>7</sup> indicate dal legislatore.

Quest’ultima può innanzitutto conseguire all’espropriazione del fondo su cui viene costruito l’immobile ovvero di quest’ultimo, prima che la proprietà venga trasferita a chi lo ha acquistato. In tal ipotesi, la perdita economica viene scongiurata: concedendo all’Acquirente di escutere la fideiussione, che egli ha ora diritto a ricevere, sulle somme da lui versate al Costruttore; nonché, riconoscendogli un diritto di prelazione (però, solo se l’immobile rappresenta l’abitazione principale dell’acquirente o di suoi stretti familiari), nei confronti dei terzi, per l’acquisto dell’immobile al prezzo definitivo determinato in sede della procedura esecutiva<sup>8</sup>.

La Situazione di Crisi può anche configurarsi per effetto dell’apertura di una procedura concorsuale in capo al Costruttore. Per capire come in tali circostanze

---

<sup>6</sup> Art.6 del Decreto Legislativo.

<sup>7</sup> Art.1, comma 1, lettera c) del Decreto Legislativo.

<sup>8</sup> Art.9 del Decreto Legislativo.

l'Acquirente venga protetto da possibili perdite economiche, bisogna distinguere. Se la proprietà sull'immobile non è ancora stata trasferita all'Acquirente, si possono verificare due soluzioni alternative: qualora il contratto si sciogla, l'Acquirente recupera i soldi versati al curatore tramite la relativa fideiussione; qualora invece il contratto prosegua per decisione del curatore, l'Acquirente salderà nelle mani di quest'ultimo il residuo ancora dovuto del prezzo e conseguirà la proprietà dell'immobile una volta ultimato<sup>9</sup>. Al contrario se, in un momento antecedente al manifestarsi della Situazione di Crisi, l'Acquirente è già divenuto proprietario dell'immobile, egli viene tutelato con l'esenzione – però purtroppo solo in limitate specifiche circostanze, alquanto restrittive! – dalla soggezione all'azione revocatoria fallimentare, cosa che gli consente di mantenere la proprietà trasmessagli dal Costruttore<sup>10</sup>.

Terza finalità, ancora, è consentire all'Acquirente di ricevere effettivamente la proprietà dell'immobile trasferitagli dal Costruttore *in bonis*, qualora trattasi di immobile frazionato tra più soggetti, ma sulla cui interezza gravi un'ipoteca per i finanziamenti ottenuti da Costruttore stesso. Detto obiettivo viene perseguito attribuendo all'Acquirente il diritto ad ottenere il frazionamento dell'ipoteca, sì da essere gravato per la sola parte del debito che egli si sia accollato<sup>11</sup>.

Quarta ed ultima finalità è assicurare nel tempo all'Acquirente il valore dell'edificio, una volta che esso sia stato ultimato e gliene sia stata trasferita la proprietà (dal Costruttore o dal suo curatore). La concreta possibilità di ottenere effettivamente il risarcimento dei danni, derivanti dall'eventuale presenza di gravi

---

<sup>9</sup> Art.11 del Decreto Legislativo.

<sup>10</sup> Art.10 del Decreto Legislativo.

<sup>11</sup> Art.7 del Decreto Legislativo.

vizi nell'immobile emergenti dopo la ultimazione e consegna, viene salvaguardata tramite una polizza assicurativa indennitaria, che il Costruttore deve procurare in favore dell'Acquirente<sup>12</sup>.

Dal quadro sintetico appena descritto, si evince con estrema immediatezza come il fulcro dell'intero sistema verta principalmente su due strumenti: la fideiussione relativa alle somme versate dall'Acquirente al Costruttore prima dell'ultimazione dei lavori di edificazione e della trasmissione della proprietà su quanto realizzato; la polizza assicurativa per il risarcimento dei danni ricollegabili a vizi eventualmente presenti nel fabbricato.

Conseguentemente, l'intero sistema crolla, quando la fideiussione e/o la polizza assicurativa non siano valide ovvero quando prestate da soggetti difficilmente perseguibili in giudizio (nell'ipotesi in cui non adempiano spontaneamente alle loro obbligazioni) o, peggio ancora, non solventi!

Così individuato il loro "tallone di Achille", entriamo ora nel dettaglio delle nuove norme legislative.

Due avvertenze preliminari.

In primo luogo, sui nuovi strumenti di tutela introdotti nel nostro ordinamento dal Decreto Legislativo, si innesta anche la disciplina sancita da altre disposizioni, di cui bisogna necessariamente tenere conto, se si vuole avere un quadro completo della situazione. Si tratta, principalmente, delle norme di carattere generale volte a tutelare il "consumatore", la cui applicazione è necessaria ogniqualvolta l'Acquirente ha tale *status*, ora riunite nel Codice del Consumo.

---

<sup>12</sup> Art.4 del Decreto Legislativo.

In secondo luogo, il testo del Decreto Legislativo, sebbene a prima vista chiaro, presenta invece alcuni dubbi interpretativi, che purtroppo investono alcune questioni molto rilevanti (ad esempio e senza alcuna pretesa di esaustività: la nuova normativa riguarda solo le nuove costruzioni ovvero anche le ristrutturazioni “pesanti” di vecchi immobili?; quali sono le conseguenze giuridiche derivanti dalla mancata indicazione nel Contratto Preliminare di tutti i dati previsti dall’art.6 del Decreto stesso?). Parimenti, i meccanismi giuridici pensati dal legislatore non solo impongono – giustamente – di modificare alcune prassi commerciali, ma in alcuni casi sono fonte di difficoltà sul piano pratico anche per chi voglia scrupolosamente rispettare le prescrizioni di legge (si pensi al caso dello stretto legame tra la stipulazione del Contratto Preliminare e la consegna della fideiussione sulle somme versate al Costruttore)<sup>13</sup>.

## **2. Ambito di applicazione.**

Come già accennato, la nuova disciplina protegge unicamente le persone fisiche (ivi compresi i soci delle cooperative edilizie) che abbiano stipulato con un Costruttore qualsiasi genere di contratto *“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”*<sup>14</sup>.

---

<sup>13</sup> Per un approfondimento, mi permetto di rinviare al mio libro in materia, che verrà pubblicato nel 2006.

<sup>14</sup> Art.1, comma 1, lettera a), nonché art.6 del Decreto Legislativo.

Destinatario dei principali obblighi (procurare fideiussione e polizza assicurativa indennitaria) in favore dell'Acquirente è chiunque rientra nella definizione di Costruttore<sup>15</sup>, la cui portata pare alquanto ampia.

Sotto l'aspetto soggettivo, essa comprende innanzitutto qualsiasi soggetto (a prescindere dalla sua forma) cui sia attribuibile la qualifica di imprenditore. Inoltre, vi rientrano espressamente anche le cooperative edilizie.

Sotto l'aspetto dei rapporti contrattuali posti in essere tra detti soggetti e l'Acquirente, la nozione in questione attribuisce rilevanza non tanto al loro *nomen* ovvero alla loro qualificazione giuridica, quanto agli effetti che – in sostanza – tali rapporti producono. E' infatti considerato Costruttore l'imprenditore (o la cooperativa edilizia) che concluda un contratto da cui, in un momento successivo alla stipulazione dell'accordo stesso, possa in qualche modo discendere in favore dell'Acquirente l'acquisizione della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un Immobile da Costruire. Di conseguenza, da tale nozione potrebbe forse esulare il caso in cui, in forza del contratto raggiunto tra le parti, l'Acquirente diverrà titolare delle azioni o quote di una società cui l'impresario trasferirà la proprietà dell'edificio che si obbliga a realizzare. In favore di un'interpretazione estensiva della nozione di Costruttore, in modo da comprendere almeno alcune di queste ultime situazioni, si potrebbe probabilmente argomentare che – in sostanza – l'Acquirente acquisisce comunque la proprietà dell'immobile, nel momento in cui gli viene trasferita la totalità delle azioni o quote della società in questione. Al contrario, ciò non sembrerebbe ravvisarsi, quando l'Acquirente è destinato a divenire titolare

---

<sup>15</sup> Art.1, comma 1, lettera b), del Decreto Legislativo.

solo di una parte di esse, come ad esempio accade nelle forme di multi-proprietà basate su una struttura azionaria<sup>16</sup>.

Sotto l'aspetto "operativo", infine, risulta assolutamente irrilevante la circostanza che la controparte (imprenditore o cooperativa edilizia) dell'Acquirente non curi affatto l'esecuzione dei lavori di edificazione, ma li affidi a terzi nella loro interezza. Ai fini del Decreto Legislativo, Costruttore sarà comunque la controparte contrattuale dell'Acquirente.

Perché la nuova normativa si applichi, è poi necessario che il rapporto contrattuale (definito "*Contratto Preliminare*" in senso lato<sup>17</sup>) concluso tra Acquirente e Costruttore concerna un Immobile da Costruire. Vi sono due paletti a limitare cosa sia quest'ultimo, uno posto a monte e l'altro a valle rispetto al momento della sua creazione.

Prima di illustrarli, però, va evidenziato che, nel Decreto Legislativo in commento, l'attività di chi costruisce viene presa in considerazione unicamente nella sua dimensione "dinamica". Si intendono cioè disciplinare solo i casi in cui egli, avendo in corso i lavori per l'edificazione di un immobile il cui stadio costruttivo sia posto tra i due paletti in questione, contragga con la controparte, impegnandosi a proseguire i lavori sino al completamento del fabbricato e superando così il paletto finale.

Ne discende che esula dalla disciplina ora in esame la mera compravendita di un fabbricato allo stato di "*rustico*" (ai sensi dell'art.2645 bis, comma 6, c.c., si

---

<sup>16</sup> Sul punto, si rinvia a: F. ARRIVAS, *La multiproprietà*, in – a cura di ALPA, BESSONE – *Giurisprudenza sistematica di diritto civile e commerciale, I contratti in generale, Aggiornamento 1991-1998*, Torino, 1999, II, p.162.

<sup>17</sup> Art.6 del Decreto Legislativo.

intende per tale il manufatto composto solo dalla struttura portante, dalle mura perimetrali delle singole unità e dalla copertura), cui non segua sotto alcuna forma di sorta l'impegno del venditore ad ultimare l'opera rendendola abitabile.

Il primo paletto, quello iniziale, è la necessità che sia stata presentata la richiesta per il “*permesso di costruire*”<sup>18</sup>.

*Ergo*, la nuova disciplina non pare proteggere due diverse situazioni: chi voglia rendersi acquirente di un immobile che sia sì in costruzione, ma illecitamente realizzato (manca un interesse meritevole di tutela); chi, prima ancora che abbia inizio l'attività di progettazione e di richiesta del necessario “*permesso di costruire*”, intenda già stipulare un accordo con il Costruttore relativo all'acquisto di un immobile che dovrà poi essere costruito sull'area nuda (l'oggetto del contratto viene considerato indeterminato o impossibile dalla giurisprudenza).

Discorso forse diverso per l'atto costitutivo di una cooperativa edilizia, quando si voglia demandare a tale soggetto non solo il compito di realizzare un immobile su un determinato fondo edificabile, ma anche quello di procurare prima il progetto (cosa che può anche essere molto costosa) e dopo il “*permesso di costruire*”. In simile situazione, mancando la richiesta di quest'ultimo, si esula dall'ambito di applicazione del Decreto Legislativo. Ciò, tuttavia, è solo momentaneo, poiché tale disciplina scatterà nella sua interezza, quando successivamente si proceda a richiedere ai soci i fondi per la realizzazione dell'immobile debitamente progettato ed autorizzato. Di conseguenza, sembra alquanto opportuno che nell'atto costitutivo vengano inserite tutte le indicazioni necessarie per consentire, a chi aderisce, di comprendere adeguatamente quale

<sup>18</sup> Art.1, comma 1, lettera d) del Decreto Legislativo.



saranno tipologia e caratteristiche dell'immobile che si intende realizzare, salvo poi demandare l'integrazione a successivi atti, da adottare prima che al singolo socio venga imposto il versamento di somme superiori a quanto serve per coprire i costi delle predette attività iniziali. Se questi ultimi atti sono rappresentati da deliberazioni degli organi sociali, cui non concorre direttamente il singolo socio ovvero gli sono imposte, esse non dovranno ovviamente comportare alcuno stravolgimento dell'immobile descritto nell'atto costitutivo. Ci si può poi domandare se, per equilibrare maggiormente la situazione, non sia altresì opportuno prevedere un diritto di recesso in favore del socio, esercitabile perlomeno in modo non eccessivamente gravoso.

Cerchiamo ora di capire cosa si intenda nella nuova legge per “*permesso di costruire*”, giacché ciò rileva al fine di individuare gli interventi edilizi che ricadono nel suo ambito di applicazione. Entro tale nozione dovrebbe innanzitutto rientrare – quanto meno – ciò disciplinato dall'art.10 del Testo Unico sull'Edilizia, e dunque il provvedimento amministrativo necessario per la realizzazione sia degli “*interventi di nuove costruzioni*”<sup>19</sup>, sia per quelli di “*ristrutturazione urbanistica*”<sup>20</sup>.

Non dovrebbe poi essere rilevante il fatto che, ai sensi dell'art.22 del medesimo provvedimento, il “*permesso per costruire*” possa essere sostituito dalla “*denuncia di inizio attività*” in determinate circostanze. In effetti, una diversa interpretazione svilirebbe la tutela predisposta dal Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n.122. Difatti, se si facessero esulare dalla nozione di Immobile da Costruire quei fabbricati realizzati da Costruttore presentando la “*denuncia di inizio di attività*”

---

<sup>19</sup> Art.10, comma 1, punto a), del Testo Unico per l'Edilizia.

<sup>20</sup> Art.10, comma 1, punto b), del Testo Unico per l'Edilizia.

in sostituzione del “*permesso di costruire*”, si lascerebbe di fatto a tale soggetto il potere di determinare l’ambito di applicazione della nuova normativa ... con un esito immediatamente immaginabile.

Per quanto concerne, invece, i fabbricati che il Costruttore promette di trasferire all’Acquirente dopo averli sottoposti ad “*interventi di ristrutturazione edilizia*”, la situazione pare più confusa.

A prima vista, infatti, parrebbero infatti esulare dalla nozione di Immobile da Costruire quegli edifici sottoposti a lavori da cui non si origini un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e da cui non derivi aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici. Infatti, non è necessario richiedere il “*permesso di costruire*” per realizzare simili interventi<sup>21</sup>. In altre parole: potrebbe vedersi privo di tutela chi promette di rendersi acquirente di un immobile esistente, che il Costruttore si limita a sottoporre ad un intervento di ristrutturazione edilizia – magari profonda – per la quale non bisogna ottenere il “*permesso di costruire*” (dovrebbe risultare irrilevante la circostanza che per tali interventi è comunque necessaria la “*denuncia di inizio di attività*”, giacché in queste circostanze essa non rappresenta affatto un elemento sostitutivo del “*permesso edilizio*”).

Analoghe considerazioni dovrebbero valere quando il Costruttore sottoponga l’immobile ad un “*intervento di risanamento e restauro conservativo*”.

Se così fosse, però, ci si troverebbe in presenza di un limite, forse non troppo ragionevole, della nuova disciplina di tutela dell’Acquirente di Immobili da Costruire. Per rimediare a tale inconveniente, si potrebbe forse seguire una diversa

---

<sup>21</sup> Art.10, comma 1, punto c), del Testo Unico per l’Edilizia.

via interpretativa, sostenendo che – nella definizione di Immobile da Costruire – il legislatore ha utilizzato in senso atecnico il termine “*permesso di costruire*”, intendendo invece quelle situazioni in cui gli interventi costruttivi comunque necessitano di un’attività autorizzatoria da parte della Pubblica Amministrazione, a prescindere dalla forma con cui essa si espliciti.

Seguendo tale ipotesi, va allora richiamato l’art.6 del Testo Unico per l’Edilizia, il quale indica quale siano gli interventi edilizi liberamente realizzabili dai privati. Ci si trova, così, dinanzi ad un diverso problema: intendere semplicemente in senso atecnico la nozione di “*permesso di costruire*”, porta ad estendere eccessivamente l’ambito di applicazione della disciplina portata dal Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n.122, e cioè anche a casi per i quali evidentemente tale tutela non serve o sarebbe sproporzionata.

Per introdurre un limite ragionevole, allora, bisognerebbe ricorrere all’analogia. Si dovrebbe cioè ritenere che il richiamo al “*permesso di costruire*”, presente nella nozione di Immobile da Costruire, si estenda: in primo luogo, a tutti gli interventi edilizi per i quali sia necessario, ai sensi dell’art.10 del Testo Unico per l’Edilizia, il “*permesso di costruire*”, anche se sostituibile da una semplice “*denuncia di inizio di attività*”; in secondo luogo, anche a quegli interventi, comunque soggetti alla presentazione di una “*denuncia di inizio di attività*”, che per la loro consistenza possano essere considerati equiparabili – non sotto l’aspetto puramente amministrativo, ma alla luce delle esigenze che il legislatore ha voluto tutelare con il Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n.122 – agli interventi edilizi per cui punto precedente.

Sulla base di tale prospettiva, allora, al fine di tutelare adeguatamente il loro Acquirente, potrebbe forse essere ragionevole considerare analoghi agli “*interventi di nuove costruzioni*”: sia gli “*interventi di ristrutturazione edilizia*”, anche quando la loro realizzazione sia subordinata alla mera presentazione di una “*denuncia di inizio attività*” non sostituiva del “*permesso di costruire*”; sia gli “*interventi di risanamento e restauro conservativo*”.

Resta tuttavia il dubbio circa la correttezza di detta interpretazione, sino a quando non si avrà un autorevole conforto dalla giurisprudenza.

L’altro paletto, quello finale, previsto dalla nozione di Immobile da Costruire, è dato dalla circostanza che si rende necessaria una certa incompletezza del fabbricato, nel senso che i lavori di edificazione non devono essere giunti al punto che quanto realizzato consenta di ottenere il “*certificato di agibilità*”<sup>22</sup>.

Osserviamo subito che qui non ci si riferisce al cosiddetto “fine lavori”, e cioè alla situazione edificatoria che deve essere raggiunta per evitare la decadenza temporale del “*permesso di costruire*” ai sensi dell’art.15, comma 2, del Testo Unico per l’Edilizia.

Nel Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n.122, ci si riferisce invece ad un situazione diversa, che coincide con un preciso stato di fatto dell’immobile. Per non essere più considerato “*da costruire*”, l’immobile deve presentare tutti gli elementi necessari per ottenere il “*certificato di agibilità*” (disciplinato dall’art.24 del Testo Unico per l’Edilizia). Rileva dunque lo stato di fatto dell’immobile, non la circostanza che sia stata presentata la richiesta per detto certificato ovvero che esso sia già stato concesso. La presenza di quest’ultimo ovvero della relativa richiesta può

---

<sup>22</sup> Art.1, comma 1, lettera d) del Decreto Legislativo.

presentare invece un'utilità pratica: indicarne gli estremi nel Contratto Preliminare (su cui *infra*) può servire a chiarire che trattasi di un accordo inerente non ad un Immobile da Costruire, ma a un fabbricato già ultimato.

Di conseguenza, la nuova disciplina non si applica quando il Costruttore concluda con l'Acquirente un Contratto Preliminare avente per oggetto un immobile ormai ultimato al momento del perfezionamento dell'accordo.

Nulla viene invece detto nel Decreto Legislativo, circa la tipologia del fabbricato oggetto del contratto tra Costruttore ed Acquirente, onde la definizione di Immobile da Costruire non dovrebbe comportare limitazioni sotto tale aspetto. In altre parole, rientrano nella definizione in esame sia gli edifici destinati ad uso civile (abitativo ovvero diverso, quali gli edifici commerciali o gli uffici), sia i box auto, sia i capannoni industriali, etc...

### **3. Il contenuto del Contratto Preliminare.**

Già si è accennato che, nel Decreto Legislativo in commento, la nozione di Contratto Preliminare è utilizzata in senso lato, per indicare innanzitutto qualsiasi atto, anche unilaterale, avente per oggetto o per effetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale su un Immobile da Costruire in capo all'Acquirente.

La nozione è decisamente ampia e si concentra non sulla forma o la tipologia di tali atti, quanto sui loro concreti effetti.

Lapalissiano che vi rientri il classico contratto preliminare di compravendita.

Lo stesso vale per la promessa unilaterale di acquisto nonché per qualsiasi atto unilaterale avente valore vincolante per l'Acquirente, quali le opzioni di acquisto o le diverse "prenotazioni" usuali nella pratica<sup>23</sup>.

Tra gli altri contratti soggetti alla disciplina in esame, in via meramente esemplificativa se ne possono citare alcuni meno frequenti nella prassi commerciale.

Ad esempio, la vendita/permuta di cosa presente con cosa futura: una persona fisica aliena un proprio lotto di terreno ad un Costruttore, il quale si impegna a trasferirgli la proprietà di un Immobile da Costruire che realizzerà sul fondo stesso.

Ancora, il cosiddetto "condominio preconstituito": una persona fisica aliena solo una quota di proprietà su un proprio lotto al Costruttore, sul quale quest'ultimo realizzerà un immobile di cui dovrà poi cederne al primo una porzione.

Anche l'alienazione, fatta sempre da una persona fisica, della cubatura realizzabile su un proprio fondo al Costruttore, a fronte della sua promessa di fargli poi conseguire la proprietà di un fabbricato che verrà realizzato su altro terreno.

Dubbio, invece, se rientri il patto di prelazione, con cui il Costruttore si impegna a preferire una certa persona fisica rispetto ad altri soggetti a parità di condizioni, nell'ipotesi in cui egli decida poi di realizzare un immobile. Il problema dovrebbe però avere scarsa importanza pratica, giacché l'Acquirente difficilmente potrebbe essere interessato ad un simile accordo (che nemmeno vincola il Costruttore a costruire effettivamente il fabbricato) o, quanto meno, propenso a versare cospicue somme per acquisire tale diritto.

---

<sup>23</sup> M. PALADINI, *Preliminare unilaterale, opzione, opzione di preliminare bilaterale*, in GIUSTI, PALADINI, *Il contratto preliminare*, Milano, 1992, p.345; REBECCA, SIMONI, *Preliminari di compravendita immobiliare*, Milano, 1998

Considerato poi il disposto delle norme in precedenza citate, la nozione di Contratto Preliminare comprende anche gli atti, coinvolgenti il socio di una cooperativa edilizia, perlomeno a partire dal momento in cui il socio assuma obblighi, nei confronti della cooperativa ovvero degli altri soci, da cui insorga il suo diritto ad ottenere in futuro l'assegnazione della proprietà (o altro diritto reale) su uno specifico Immobile da Costruire.

Tutti i Contratti Preliminari, conclusi dopo l'entrata in vigore del Decreto Legislativo (cosa avvenuta il 21 luglio 2005) e relativi ad Immobili da Costruire, dovranno presentare il contenuto previsto dall'art.6 dello stesso.

Per tutelare l'Acquirente, il legislatore ora richiede che nel Contratto Preliminare si indichi<sup>24</sup>: a) i dati previsti agli articoli 2659, primo comma, n.1), e 2826 del codice civile; b) la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto; c) gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti; 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; 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

---

<sup>24</sup> Art.6 del Decreto Legislativo.

venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento; g) gli estremi della fideiussione dovuta all'Acquirente (però, solo se il “*permesso di costruire*” sia stato richiesto dopo l'entrata in vigore della nuova legge, altrimenti la fideiussione stessa non è ancora necessaria per effetto del regime transitorio); 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; 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; l) i dati identificativi delle eventuale imprese appaltatrici, se non è il Costruttore a procedere direttamente ai lavori di edificazione (dovrebbero essere esclusi quelli dei subappaltatori).

Oltre a tali indicazioni, al Contratto Preliminare va anche allegato<sup>25</sup>: 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.

A fronte di tanto dettaglio voluto dal legislatore, esiste però un'incongruenza di fondo: circa le conseguenze ricollegabili all'omissione di detti dati, nulla dice il

---

<sup>25</sup> Art.6 del Decreto Legislativo.



Decreto Legislativo, eccezion fatta per il caso specifico della mancata indicazione degli estremi della fideiussione.

A fronte di simile lacuna, si confrontano due tesi.

La prima, più estensiva, è quella della nullità del Contratto Preliminare per violazione del primo comma dell'art.1418 c.c., in quanto risulterebbe contrario ad una norma imperativa, quest'ultima rappresentata proprio dall'art.6 del Decreto Legislativo.

In senso contrario, però, si contrappone la circostanza che il legislatore ha comminato una specifica sanzione al mancato rispetto di uno dei mezzi di tutela dell'Acquirente predisposti dal Decreto Legislativo: ai sensi dell'art.2, comma 1, dello stesso, il Contratto Preliminare è colpito da nullità relativa (invocabile cioè dal solo Acquirente), se all'atto della sua sottoscrizione il Costruttore non consegna la fideiussione per le somme versatigli dall'Acquirente. Ci potrebbe allora domandare perché il legislatore non abbia parimenti provveduto, con riguardo a quanto disposto dall'art.6 del Decreto, circa il contenuto del Contratto Preliminare.

Due le possibili ma antitetiche risposte. Nulla ha detto il legislatore circa l'art.6 in questione, giacché inutile, perché già sanzionato secondo il meccanismo generale della nullità per contrasto con norme imperative. Ovvero, nulla egli ha detto, giacché si intendeva colpire con una specifica nullità solo la mancata consegna della fideiussione ed assoggettare invece la validità del Contratto Preliminare ad un regime meno rigoroso. Ipotesi quest'ultima non del tutto astrusa, giacché la soluzione più rigorosa costringe l'interprete a confrontarsi con una difficile questione: se all'atto della stipula del Contratto Preliminare manca siffatta fideiussione, non è

ovviamente possibile indicarne gli estremi nel Preliminare stesso. Di conseguenza, tale situazione provocherebbe: da un canto, la nullità relativa del Contratto Preliminare, per effetto dell'art.2, comma 1, del Decreto Legislativo; dall'altro (ma contestualmente!), la mancata indicazione degli estremi, cagionerebbe la nullità assoluta del medesimo Contratto Preliminare, in forza dell'art.1418, comma 1, c.c.!

Ciò induce ad esplorare anche una diversa tesi, meno drastica circa le conseguenze dell'omissione nel Contratto Preliminare dei dati di cui all'art.6 citato. Seguendo tale idea interpretativa, per capire quali siano le conseguenze in questione, bisognerebbe distinguere, giacché la nullità sussisterebbe solo in due circostanze. In primo luogo, visto il disposto del secondo comma dell'art.1418 c.c., il caso più verosimile si configurerebbe qualora i dati mancanti rendessero l'oggetto del Contratto Preliminare non determinato o non determinabile (art.1346 c.c.). In secondo luogo, ai sensi del terzo comma dell'art.1418 c.c., la nullità sarebbe ravvisabile se espressamente disposta da norme di legge, mancanti nel caso in esame. Fuori dalle predette circostanze, sebbene non conforme a quanto sancito dall'art.6 del Decreto Legislativo, il Contratto Preliminare sarebbe – seguendo la tesi meno rigorosa – valido, giacché pare estremamente difficile che l'Acquirente possa ottenerne l'annullamento, adducendo di aver dato all'accordo un consenso viziato da un errore essenziale sulle qualità dell'Immobile da Costruire (art.1428 e 1429 c.c.).

#### **4. La fideiussione.**

Nel caso in cui il Costruttore cada in una “*Situazione di Crisi*”, la fideiussione deve garantire all'Acquirente di poter ottenere il rimborso di tutte le somme, da lui

versate al Costruttore stesso a qualsiasi titolo sino al momento in cui gli venga trasferita la proprietà (o altro diritto reale pattuito) sull'immobile oggetto del Contratto Preliminare<sup>26</sup>. Per tale motivo, solo in tale momento – e mai prima! – può venire meno la validità della fideiussione stessa<sup>27</sup>.

La copertura deve altresì estendersi “*al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso*”: con tale espressione, di portata decisamente ampia, si intende quindi anche il valore dei beni che l'Acquirente abbia ceduto o permutato al Costruttore nel contesto dell'operazione economica concordata nel Contratto Preliminare (si pensi alla permuta immediata di un'area contro la futura cessione della proprietà su porzione di un edificio da costruire sulla medesima area o in altro luogo).

Sono invece esclusi dalla garanzia: il saldo del prezzo, eventualmente corrisposto dall'Acquirente al momento del trasferimento della proprietà; gli importi oggetto di mutuo (a condizione che l'Acquirente non si trovi in alcun modo a rispondere verso il soggetto mutuante, altrimenti si vanificherebbe la *ratio* della norma); i contributi pubblici già coperti da autonoma garanzia.

Tale fideiussione va consegnata all'Acquirente al momento della stipula del Contratto Preliminare (purché il “*permesso di costruire*” sia stato richiesto dopo il 21 luglio 2005), ove va necessariamente data espressa menzione dei relativi estremi.

L'art.2, comma 1, del Decreto Legislativo impone al Costruttore di consegnare una sola fideiussione, di importo corrispondente a tutte le somme che – per effetto del Contratto Preliminare – l'Acquirente sarà tenuto a versare sino al

---

<sup>26</sup> Art.2 del Decreto Legislativo.

<sup>27</sup> Art.3, comma 7, del Decreto Legislativo.

momento del trasferimento della proprietà sul fabbricato in corso di edificazione. Tuttavia, detta norma permette anche il ricorso alla fideiussione per un'obbligazione futura con l'indicazione dell'importo massimo garantito, ai sensi dell'art.1938 c.c. Ciò rappresenta la risposta del Governo ad una precisa esigenza evidenziata dalle competenti commissioni parlamentari: inserire un concetto di progressività alla copertura della garanzia, *“consentendo che il valore della fideiussione possa essere corrispondente ai versamenti effettivamente avvenuti e attualizzato sulla base del piano di pagamento pattuito”*.

Trattasi poi di una garanzia sostanzialmente “a prima richiesta”, giacché fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e deve essere escutibile a semplice richiesta scritta dell'acquirente, *“corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso”*. A ciò si ricollega funzionalmente l'obbligo di piena tracciabilità dei pagamenti fatti dall'Acquirente in favore del Costruttore, cosa che deve risultare anche nel Contratto Preliminare, come già detto.

Altresì rilevante per l'Acquirente è la circostanza che, una volta rilasciata, la fideiussione mantiene piena efficacia nei suoi confronti, anche quando il Costruttore non provveda al pagamento del relativo premio<sup>28</sup>.

Restano da individuare i soggetti abilitati al rilascio della fideiussione in esame, i quali possono essere una banca ovvero un'impresa esercente le assicurazioni o intermediari finanziari abilitati (e cioè iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo

---

<sup>28</sup> Art.3, comma 6, del Decreto Legislativo.

107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia<sup>29</sup>). Ovviamente, il mercato è aperto non solo agli operatori italiani o esteri ma con sede secondaria nel nostro paese, ma anche a quelli appartenenti agli altri Stati membri dell'Unione Europea che decidano di operare in regime di libera prestazione di servizi.

### **5. Polizza assicurativa indennitaria decennale.**

All'atto del trasferimento della proprietà sull'Immobile da Costruire oggetto del Contratto Preliminare, il Costruttore è inoltre tenuto a consegnare all'Acquirente una polizza assicurativa (avente durata decennale, a decorrere dall'ultimazione dell'immobile), idonea a garantire l'Acquirente sia contro i danni materiali e diretti all'immobile, sia contro i danni cagionati a terzi, derivanti dalla presenza dei gravi vizi individuati dall'art.1669 c.c.<sup>30</sup>

La polizza viene definita "*indennitaria*", giacché l'assicuratore deve risarcire il danno anche se la presenza del vizio nell'immobile non è imputabile al Costruttore. Mentre questo aspetto della polizza è sicuramente tutelante per l'Acquirente, lo stesso non può dirsi per la mancata previsione di un limite al di sotto del quale il massimale garantito non possa scendere.

Parimenti, contrariamente a quanto avviene per la fideiussione, riguardo alla polizza indennitaria nulla dispone il Decreto Legislativo in merito né al soggetto tenuto a corrispondere il relativo premio, né alle conseguenze ricollegabili al mancato suo pagamento. Ancora, la nuova norma tace circa l'ammissibilità della previsione di franchigie.

---

<sup>29</sup> Decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni."

<sup>30</sup> Art.4 del Decreto Legislativo.

Anche la consegna della polizza è dovuta solo se il “*permesso di costruire*” sia stato richiesto dal Costruttore dopo il 21 luglio 2005<sup>31</sup>. Inoltre, essa nemmeno è dovuta nell’ipotesi in cui l’Acquirente stipuli un Contratto Preliminare avente per oggetto un immobile ormai ultimato, e cioè avente i requisiti per ottenere il “*certificato di agibilità*”. Quest’ultima esclusione non pare affatto ragionevole, giacché la conclusione dei lavori di edificazione non è di per sé un elemento sufficiente a garantire l’Acquirente circa la bontà dell’opera realizzata dal Costruttore. E’ vero che, finito l’edificio, se ne possono apprezzare le caratteristiche, cosa impensabile quando si acquista “sulla carta”. Però, è parimenti vero che i vizi di cui all’art.1669 sono di natura occulta, e cioè emergono in epoca solo successiva alla consegna dell’opera.

## **6. Frazionamento finanziamento ed ipoteca.**

Qualora il Costruttore abbia ottenuto un finanziamento garantito da ipoteca sull’intero Immobile da Costruire o il relativo fondo e si tratti di un edificio condominiale, per il quale può ottenersi l’accatastamento delle singole porzioni, i relativi acquirenti hanno diritto ad ottenere il frazionamento in quote sia del finanziamento che dell’ipoteca stessa<sup>32</sup>.

La banca erogante è tenuta ad esperire tali formalità entro 90 giorni dalla richiesta, a meno che il finanziamento vada frazionato in più di 50 quote, nel qual caso tale termine è esteso a 120 giorni. In caso di inadempimento, l’Acquirente può

---

<sup>31</sup> Art.5 del Decreto Legislativo.

<sup>32</sup> Art.7 del Decreto Legislativo.

ricorrere al Presidente del Tribunale del luogo ove è situato l'immobile, che delegherà ad un notaio le relative operazioni.

Quanto al notaio, incaricato invece dalle parti di rogare l'atto per il trasferimento della proprietà all'Acquirente sull'immobile oggetto del Contratto Preliminare, sono ora posti precisi obblighi, che gli impediscono di procedere al rogito nelle seguenti circostanze<sup>33</sup>.

Se il finanziamento acceso dal Costruttore è stato rimborsato e non vi è più ragione che continui a giustificare la sussistenza della relativa ipoteca, andrà perfezionato un titolo per la sua cancellazione, e ciò prima o – al massimo – contestualmente al rogito dell'atto traslativo della proprietà sull'immobile promesso dal Costruttore.

Al contrario, se il rimborso non è ancora completamente avvenuto e sussistono le menzionate condizioni per ottenerne il frazionamento, unitamente a quello della relativa ipoteca, tali formalità andranno comunque esperite con le medesime modalità temporali appena indicate.

## **7. Diritto di prelazione.**

Qualora l'Immobile da Costruire sia oggetto di una procedura esecutiva (individuale o fallimentare), l'Acquirente può escutere la fideiussione recuperando le somme anticipate al Costruttore, ma perderebbe ogni possibilità di conseguire la proprietà sull'immobile, in mancanza di tale ulteriore diritto.

Quest'ultimo è dunque pensato per salvaguardare l'interesse dell'Acquirente che, in simili situazioni, potrebbe vedersi costretto a lasciare la casa dove abitava

---

<sup>33</sup> Art.8 del Decreto Legislativo.

ovvero pensava di stabilirsi. Per tale motivo, il diritto di prelazione è riservato solo all'Acquirente che aveva adibito l'immobile a sua abitazione ovvero di un suo parente entro il primo grado<sup>34</sup>.

Sotto l'aspetto procedurale, l'autorità che procede alla vendita è tenuta a comunicare formalmente a tale Acquirente il prezzo definitivo dell'immobile entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, indicando tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione. Quest'ultima andrà esercitata entro dieci giorni dalla ricezione di tale comunicazione, a pena di decadenza.

Onde ripartire i rischi tra Acquirente e fideiussore, qualora il primo abbia escusso la garanzia e sia aggiudicato l'immobile ad un prezzo inferiore all'importo coperto dalla fideiussione, egli è tenuto a restituire al secondo la differenza, se l'edificio così acquisito ha consistenza e caratteristiche (tipologiche e di finitura) corrispondenti a quelle a suo tempo contrattualmente pattuite con il Costruttore.

## **8. Modificazioni alle legge fallimentare.**

Il Decreto Legislativo interviene su due "fronti", modificando sia la disciplina sui contratti in corso, sia quella sulla revocatoria fallimentare.

### **8.a. (segue): contratti in corso.**

E' considerato "*in corso*" il contratto le cui prestazioni non siano ancora state completamente eseguite da entrambe le parti. Si tratta cioè di un rapporto contrattuale cui tutti i contraenti devono finire di dare esecuzione a quanto

---

<sup>34</sup> Art.9 del Decreto Legislativo.



rispettivamente previsto a carico di ciascuno di essi<sup>35</sup>. Qualora invece il contratto sia stato interamente eseguito da uno dei contraenti (ma non dall'altro), esso sfugge alla disciplina in esame<sup>36</sup>.

Gli accordi preliminari di compravendita immobiliare costituiscono – solitamente – rapporti “*in corso*” di esecuzione, giacché solo nel momento in cui viene stipulato il contratto definitivo avviene sia il trasferimento della proprietà in capo al promissario acquirente, sia il saldo in favore del promittente venditore del prezzo pattuito per la vendita. Risulta al riguardo ininfluenza la circostanza che, prima di tale momento, venga consegnato al promissario acquirente il possesso dell'immobile oggetto del preliminare<sup>37</sup>.

Per effetto del Decreto Legislativo, in favore delle persone fisiche viene ora introdotto nella legge fallimentare l'art.72 bis, che prevede il seguente meccanismo, in cui prevale la decisione assunta per prima<sup>38</sup>.

Se a pronunciarsi è il curatore, egli potrà scegliere tra: svincolarsi dal contratto “*in corso*”, così che all'Acquirente sarà dato avvalersi della citata fideiussione; ovvero, subentrare nel Contratto Preliminare, da cui consegnerà per l'Acquirente sì l'obbligo di saldare il residuo del prezzo ancora dovuto nelle mani del curatore, ma anche il diritto di acquisire la proprietà dell'immobile, una volta ultimati i lavori di costruzione sotto il controllo del curatore.

---

<sup>35</sup> Si possono ricordare i lavori di: G.C. RUISI, A. JORIO, A. MAFFEI ALBERTI, G.U. TEDESCHI, *Il fallimento*, in – diretta da – W. BIGIARI, *Giurisprudenza sistematica civile e commerciale*, Torino, 1972; S. MERZ, *Manuale pratico del fallimento*, 1996, Padova; L. PANZANI, D. COLOMBINI, *Il fallimento, Profili applicativi*, Torino, 1999.

<sup>36</sup> Cass., 21 ottobre 1955, n.3400, in *Foro Italiano*, 1956, I, c.908; Cass., 30 maggio 1983, n.3780, in *Fallimento*, 1983, p.1384.

<sup>37</sup> Cass., 9 gennaio 1987, n.70, in *Fallimento*, 1987, n.482.

<sup>38</sup> Art.11 del Decreto Legislativo.

Se, al contrario, sarà l'Acquirente a muoversi per primo, egli potrà semplicemente decidere di escutere la fideiussione, recuperando così il proprio denaro e ponendo termine al rapporto. All'Acquirente, che desiderasse invece saldare il prezzo e conseguire la proprietà dell'immobile, non è invece concesso alcun mezzo per obbligare in tal senso il curatore. L'Acquirente dovrà semplicemente non escutere subito la fideiussione, per "lasciare la palla" al curatore e sperare che quest'ultimo decida nel senso sperato.

Vista la struttura del sistema congegnato dal legislatore, si evince poi come il suo fulcro sia rappresentato proprio dalla presenza della fideiussione in questione. L'adeguato funzionamento del sistema dipende allora dalla possibilità di escutere celermente la fideiussione, evitando però gli abusi. Emerge così il motivo perché sia stato imposto non solo di indicare nel Contratto Preliminare gli estremi di tale fideiussione<sup>39</sup>, ma anche di adottare mezzi di pagamento idonei ad provare con certezza quali somme abbia realmente corrisposto l'Acquirente al Costruttore e quale ne sia la causale.

D'altro canto, la mancanza o l'invalidità della fideiussione mette in crisi l'intero meccanismo. E' vero che, in tali circostanze, l'Acquirente può far valere la nullità relativa del Contratto Preliminare, ma in sede fallimentare simile rimedio conduce ad un risultato assolutamente insoddisfacente, giacché all'Acquirente non resta che inserire il proprio credito allo stato passivo (peraltro in via chirografaria, qualora il Contratto Preliminare non sia stato trascritto in Conservatoria), se il curatore non decide di subentrare nel contratto "*in corso*".

---

<sup>39</sup> Art.6, comma 1, lettera f), del Decreto Legislativo.

In simili patologiche circostanze, però, il sistema purtroppo non prevede alcuna valvola di sfogo, poiché nemmeno è dato ricorrere alle prestazioni del fondo di garanzia istituito dal medesimo Decreto Legislativo<sup>40</sup>. Pertanto, tale sfortunato (o incauto) soggetto si troverà nelle medesime – tragiche – condizioni degli Acquirenti di immobili già ultimati, cui nemmeno compete il diritto di pretendere dal Costruttore la fideiussione sulle somme consegnatigli prima del trasferimento della proprietà sull'edificio.

Negando qualsiasi possibilità di accesso al fondo di garanzia in siffatte ipotesi, il meccanismo di tutela previsto dal Decreto Legislativo nasce forse un po' zoppo, siccome viene lasciata aperta la strada a future – quanto probabili – tragedie familiari: quelle degli Acquirenti senza fideiussione ovvero che si troveranno tra le mani un titolo privo di valore, perché nullo ovvero perché lo stesso fideiussore è insolvente.

#### **8.b. (segue): revocatoria fallimentare.**

Grazie al Decreto Legislativo<sup>41</sup>, se l'atto traslativo a titolo oneroso segue un Contratto Preliminare concernente un Immobile da Costruire, l'Acquirente va indenne dall'azione revocatoria fallimentare alle seguenti condizioni.

In primo luogo, *“entro dodici mesi dalla data di acquisto o di ultimazione”* dell'immobile, l'Acquirente si deve *“impegnare a stabilire la residenza propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado”*<sup>42</sup> nell'immobile stesso. Ci si può

<sup>40</sup> Art.12, comma 2, del Decreto Legislativo.

<sup>41</sup> Art.10 del Decreto Legislativo.

<sup>42</sup> Merita sottolineare quanto lontano conduca un rapporto di affinità esteso sino al terzo grado.

domandare in cosa consista tale impegno e come vada espresso, nulla disponendo il Decreto.

In secondo luogo, è necessario che il corrispettivo, complessivamente corrisposto al Costruttore dall'Acquirente per ottenere il trasferimento della proprietà ovvero di altro diritto reale sull'immobile, corrisponda al “*giusto prezzo*” per simile operazione economica, “*da valutarsi alla data della stipula del preliminare*”.

Qualora, invece, l'atto traslativo riguarda un immobile che non sia stato promesso in vendita quando era ancora in fase di costruzione, opera il terzo comma dell'art.67 della legge fallimentare (introdotto dalla legge 14 maggio 2005, n.80), che ha portata residuale e contenuto sostanzialmente analogo. In quest'ultima previsione, dunque, rientrano: non solo gli atti traslativi conseguenti alla stipulazione di Contratti Preliminari aventi per oggetto immobili ormai ultimati dal Costruttore, ma – in modo più ampio – tutte le “*vendite*”, con cui un soggetto passibile di fallimento (anche diverso dal Costruttore) trasferisce ad una persona fisica la proprietà su un immobile ad uso abitativo già esistente e finito (ad esempio, un edificio storico non oggetto di ristrutturazione).

## **9. Fondo di garanzia.**

Per concludere compiutamente, va ricordato che viene anche istituito un Fondo di Garanzia<sup>43</sup>, avente essenzialmente il compito di aiutare gli Acquirenti che – in passato – siano state vittime del fallimento di un Costruttore. In effetti, per aver accesso alle sue prestazioni, è necessario che la Situazione di Crisi non fosse conclusa in epoca antecedente al 31 dicembre 1993 e non si sia aperta in data

<sup>43</sup> Articoli da 12 a 18 del Decreto Legislativo.

successiva a quella di emanazione del Decreto stesso<sup>44</sup>. Il funzionamento del fondo è disciplinato dal decreto del 2 febbraio 2006, adottato dal Ministero della Giustizia in concerto con quello dell'Economia e delle Finanze<sup>45</sup>.

Va infine ribadito che l'assistenza del fondo è negata anche a tutti coloro che affronteranno – in futuro – una Situazione di Crisi del Costruttore, avendo purtroppo nelle proprie mani solo una garanzia non valida ovvero rilasciata da un fideiussore insolvente.

ERMENEGILDO MARIO APPIANO<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Art.12, comma 2, del Decreto Legislativo.

<sup>45</sup> **GU n.34 del 10/02/2006.**

<sup>46</sup> Avvocato in Torino, conciliatore ed arbitro presso la Camera Arbitrale del Piemonte e presso l'associazione ADREQUITAS, dottore di ricerca in diritto della Comunità Europea, membro del centro studi ALAC (Associazione Liberi Amministratori Immobiliari), consulente APPC (Associazione Piccoli Proprietari Case) e FIAIP-Piemonte (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali): [www.appiano.info](http://www.appiano.info)