

IMMOBILI DA COSTRUIRE

**Preliminare
 notarile trascritto
 obbligatorio:
 più garanzie per
 chi compra casa**

Chiofalo a pag. 30

Nella riforma del fallimento norma a tutela di chi acquista immobili da costruire

Più garanzie a chi compra casa

Diventa obbligatorio il preliminare notarile trascritto

DI DOMENICO CHIOFALO

Nuove garanzie per chi compra immobili da costruire. Diventa obbligatorio il preliminare notarile trascritto. Lo prevede il disegno di legge delega n. 2681 per la riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza definitivamente approvato dal Parlamento nella seduta dell'11 ottobre scorso. L'art. 12 (Garanzie in favore degli acquirenti di immobili da costruire) prevede in particolare che il Governo è delegato ad adottare (entro 12 mesi) disposizioni in materia di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire al fine di garantire il controllo di legalità da parte del notaio sull'adempimento dell'obbligo di stipulazione della fideiussione di cui agli articoli 2 e 3 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, nonché dell'obbligo di rilascio della polizza assicurativa indennitaria di cui all'articolo 4 del medesimo decreto legislativo. Le nuove norme dovranno stabilire che l'atto o il contratto avente come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, nonché qualunque atto avente le medesime finalità, debba es-

sere stipulato per atto notarile (pubblico o scrittura privata autenticata) e dovranno prevedere l'adempimento dell'obbligo assicurativo a pena di nullità relativa del contratto.

Il legislatore ha preso atto della parziale disapplicazione della Legge 2005/122 nella parte relativa all'obbligo, a favore del consumatore promissario acquirente di un immobile da costruire e a carico del costruttore, di prestare fideiussione su caparre e acconti versati e rilasciare una polizza assicurativa decennale per i danni derivanti da rovina o da gravi difetti della costruzione. Secondo i dati di Assocond-Conafi, dall'entrata in vigore della Legge n.122, le famiglie coinvolte nei fallimenti del settore edilizio sono circa 100 mila con danni superiori ai 2,5 miliardi di euro. Il 70% delle nuove costruzioni è stato venduto senza garanzia fideiussoria. Questo è purtroppo l'esito di una norma la cui applicazione è stata lasciata al mercato. La mancanza di un soggetto terzo che controllasse il rispetto degli obblighi di legge lasciato al volontario e prudente apprezzamento delle parti ha prodotto risultati evidentemente insoddisfacenti. Il notaio viene quindi chiamato in causa per il suo ruolo di garante della

legalità che rimette in equilibrio le asimmetrie informative nel rapporto tra contraente forte (costruttore) e contraente debole (acquirente consumatore). Si tratta di un ulteriore tassello che mira a rafforzare le garanzie per chi compra casa e a rendere sempre più sicuro il sistema immobiliare, anche a seguito della recente entrata in vigore della norma sul deposito prezzo a tutela degli acquirenti di immobili: alle parti di un atto notarile è concessa infatti la facoltà di chiedere al notaio che venga depositato su apposito conto dedicato (soggetto a rigide regole di separazione e securizzazione) il prezzo, ovvero il saldo, oltre alle somme destinate all'estinzione di altri gravami o spese non pagate (per esempio, spese condominiali o ipoteche a garanzia di mutui da estinguere) e di svincolare la somma al venditore solo a seguito dell'esito positivo dei controlli successivi alla stipula e degli adempimenti effettuati dal notaio

