

Donato Palombella

# LA TUTELA DELL'ACQUIRENTE IN CAMPO IMMOBILIARE

1<sup>a</sup> Edizione - Marzo 2015

 Legislazione Tecnica

© Copyright Legislazione Tecnica 2015

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

---

Finito di stampare nel mese di marzo 2015 da  
Stabilimento Tipolitografico Ugo Quintily S.p.A.  
Viale Enrico Ortolani 149/151 - Zona industriale di Acilia - 00125 Roma

---

**Legislazione Tecnica S.r.L.**  
00144 Roma, Via dell'Architettura 16

*Servizio Clienti*  
Tel. 06/5921743 – Fax 06/5921068  
servizio.clienti@legislazionetecnica.it

*Portale informativo:* [www.legislazionetecnica.it](http://www.legislazionetecnica.it)  
*Shop:* [ltshop.legislazionetecnica.it](http://ltshop.legislazionetecnica.it)

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza dell'Autore, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo.

Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenni l'Autore e l'Editore da qualsiasi pretesa risarcitoria.

# INDICE

---

INTRODUZIONE .....	12
<b>1. NASCE LA TUTELA DEL CONSUMATORE NEL SETTORE IMMOBILIARE .....</b>	<b>13</b>
1. Premesse .....	13
2. Iter legislativo .....	16
3. Entrata in vigore della nuova normativa .....	17
4. Gli ultimi sviluppi della normativa .....	17
<i>La Clausola tipo - Garanzie sul corrispettivo</i> .....	18
5. L'accavallamento delle norme di tutela .....	19
6. In sintesi .....	21
<b>2. I PUNTI CHIAVE .....</b>	<b>22</b>
1. I punti essenziali della tutela .....	22
2. Campo di applicazione della norma .....	25
3. Punti a favore del consumatore .....	27
<i>Il Caso concreto - Contratto preliminare e richiesta permesso di costruire</i> .....	28
4. Impossibile rinunciare alle tutele .....	28
5. In sintesi .....	29
<b>3. LA NOZIONE DI CONSUMATORE .....</b>	<b>30</b>
1. La nozione di « <i>consumatore</i> » in ambito civile .....	30
2. Elemento soggettivo: la figura dell'acquirente .....	32
3. Interpretazione estensiva della norma .....	33
4. Interpretazione restrittiva della norma .....	33
5. Conseguenze .....	35
<i>Il Caso concreto - Consumatore con «ruolo professionale»</i> .....	36
6. Il socio di cooperativa .....	37
7. In sintesi .....	38

4. LA FIGURA DEL COSTRUTTORE .....	39
1. Elemento soggettivo: la figura del costruttore .....	39
<i>Il Caso concreto - Società immobiliare e impresa di costruzioni</i>	40
2. In sintesi .....	40
5. IL BENE DA ACQUISTARE .....	41
1. Elemento oggettivo: il bene da acquistare .....	41
2. La tipologia dell'immobile .....	43
3. Limiti alla tutela .....	43
4. L'agibilità blocca la tutela .....	44
5. La nozione di fabbricato ultimato .....	45
6. In sintesi .....	45
6. LA SITUAZIONE DI CRISI .....	46
1. Elemento fattuale: la situazione di crisi .....	46
2. Non tutti gli inadempimenti determinano la « <i>crisi aziendale</i> ». ...	48
3. In sintesi .....	48
7. IL CONTRATTO .....	49
1. L'elemento contrattuale .....	49
2. La ristrutturazione .....	50
<i>Il Caso concreto - Acquirente garantito anche con il PRU</i> .....	52
3. La vendita di cosa futura .....	52
<i>La Clausola tipo - Il trasferimento della proprietà</i> .....	54
<i>La Clausola tipo - Termini di decorrenza della garanzia</i> .....	54
4. Il leasing immobiliare .....	55
<i>Il Caso concreto - Il leasing traslativo</i> .....	57
5. Il Rent to buy .....	57
<i>La Clausola tipo - La garanzia accessoria</i> .....	59

6. Il Buy to rent (la vendita con patto di riscatto, con condizione risolutiva o sospensiva) . . . . .	59
<i>La Clausola tipo - La clausola risolutiva</i> . . . . .	60
<i>La Clausola tipo - La clausola sospensiva</i> . . . . .	61
7. In sintesi . . . . .	61
<b>8. LA FIDEIUSSIONE</b> . . . . .	<b>62</b>
1. La fideiussione . . . . .	62
<i>La Clausola tipo - Rinuncia al beneficio della preventiva escussione</i> . . . . .	63
2. Il contratto autonomo di garanzia . . . . .	63
<i>La Clausola tipo - Il contratto autonomo di garanzia</i> . . . . .	64
3. La fideiussione a prima richiesta . . . . .	64
<i>La Clausola tipo - Fideiussione a prima richiesta</i> . . . . .	65
4. Differenza tra fideiussione e contratto di garanzia . . . . .	66
5. Garanzia fideiussoria . . . . .	66
6. Gli oneri accessori . . . . .	67
<i>La Clausola tipo - La quantificazione ed integrazione della fideiussione</i> . . . . .	68
7. La fideiussione omnibus . . . . .	69
8. Il richiamo all'articolo 1938 del Codice civile . . . . .	70
<i>La Clausola tipo - La fideiussione omnibus limitata di tipo bancario</i> . . . . .	71
9. La durata della fideiussione . . . . .	72
<i>La Clausola tipo - Il pagamento del premio da parte dell'acquirente</i> . . . . .	73
10. Impossibile rinunciare alla garanzia fideiussoria . . . . .	73
11. Operatività della garanzia fideiussoria . . . . .	73
12. Quando deve essere consegnata la polizza fideiussoria? . . . . .	74
13. La situazione delle cooperative edilizie . . . . .	75
14. Fideiussione: clausole - modalità . . . . .	75
<i>La Clausola tipo - La restituzione della fideiussione</i> . . . . .	78
15. Enti abilitati al rilascio della fideiussione: banche, assicurazioni, intermediari finanziari, confidi . . . . .	78
<i>Il Caso concreto - Valida la fideiussione rilasciata dall'assicuratore?</i> . . . . .	82
16. Direttive <i>Solvency</i> e <i>Omnibus</i> . . . . .	82
17. In sintesi . . . . .	83

9. LA DECENNALE POSTUMA .....	85
1. Inquadramento generale .....	85
<i>Il Caso concreto - La validità della polizza decennale postuma</i>	87
2. I soggetti obbligati a stipulare il contratto di assicurazione .....	87
3. I beneficiari della polizza decennale postuma .....	88
4. Struttura della decennale postuma indennitaria .....	89
5. Contratto per conto altrui o a favore del terzo? .....	89
6. Il contratto per conto altrui o per conto di chi spetta ex art. 1891 cod. civ. ....	90
7. L'assicurazione per conto altrui .....	90
8. L'assicurazione per conto di chi spetta .....	91
9. Il contratto a favore del terzo ex art. 1411 cod. civ. ....	92
10. La difficoltà di inquadrare il problema .....	93
11. I gravi vizi e difetti ex articolo 1669 cod. civ. ....	94
12. I vizi devono manifestarsi dopo la stipula del contratto .....	96
<i>Il Caso concreto - Precisazioni sulla copertura assicurativa         decennale postuma</i> .....	97
13. L'estensione della garanzia .....	97
<i>La Clausola tipo - Precisazioni sulla copertura assicurativa         decennale postuma</i> .....	98
14. Problemi di ordine pratico. ....	98
<i>La Clausola tipo - Esonero da responsabilità da parte dei         verificatori</i> .....	101
15. ACCREDIA garantisce i certificatori .....	101
16. Il diritto di rivalsa nel contratto assicurativo .....	102
17. L'Edilizia Residenziale Pubblica ed il <i>Social Housing</i> .....	104
18. La polizza C.A.R. ....	104
19. Le polizze in formato digitale .....	106
20. In sintesi .....	106

10. LE SANZIONI PER L'INADEMPIMENTO. LA NULLITÀ DEGLI ATTI .	107
1. Le sanzioni per il mancato rilascio della fideiussione: la nullità relativa . . . . .	107
2. Nullità e annullabilità . . . . .	109
3. Gli effetti della nullità per l'acquirente . . . . .	109
4. L'articolo 28 della legge notarile . . . . .	111
5. L'obbligo di menzione negli atti . . . . .	112
6. Mancata consegna della decennale postuma . . . . .	113
7. Una nuova proposta promette sanzioni pesanti sui costruttori . .	113
8. In sintesi . . . . .	114
11. La CON.S.A.P. . . . .	115
1. Cos'è la Con.S.A.P. SpA . . . . .	115
2. Le funzioni della Con.S.A.P. SpA . . . . .	116
3. I Fondi nel settore immobiliare . . . . .	116
4. I controlli sull'attività della Con.S.A.P. SpA . . . . .	117
5. Irrilevanti i primi risarcimenti . . . . .	118
6. Il punto della situazione . . . . .	118
7. Il Fondo di garanzia: il contenuto della L. 210/2004 . . . . .	119
8. Il Fondo di garanzia: le previsioni del D. Leg.vo 122/2005 . . . .	119
9. Il Fondo di garanzia: modalità di costituzione . . . . .	120
10. La domanda di accesso al Fondo . . . . .	121
11. L'accesso al Fondo per il recupero dei maggiori costi sostenuti	121
12. In sintesi . . . . .	122
12. IL CONTENUTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE . . . . .	123
1. I dati necessari per la trascrizione del preliminare . . . . .	123
<i>La Clausola tipo - I dati delle parti necessari per la trascrizione</i>	125
2. Descrizione dell'immobile e delle pertinenze di uso esclusivo . .	126
<i>La Clausola tipo - L'individuazione dell'immobile . . . . .</i>	128
<i>Il Caso concreto - Contratto nullo per indeterminatezza . . . . .</i>	129
3. Situazione urbanistica . . . . .	129
<i>La Clausola tipo - Estremi delle convenzioni e atti d'obbligo . .</i>	130

4.	Caratteristiche tecniche della costruzione .....	130
	<i>La Clausola tipo - Caratteristiche tecniche dell'immobile</i>	
	<i>Realizzazione dell'immobile - caratteristiche tecniche .....</i>	132
	<i>La Clausola tipo- Ricevuta della documentazione .....</i>	133
5.	La capacità professionale del costruttore .....	133
6.	Termini massimi di esecuzione della costruzione e cronoprogramma dei lavori .....	134
7.	Prezzo e modalità di pagamento .....	136
8.	Estremi della fideiussione rilasciata a garanzia .....	138
9.	Ipotecche o trascrizioni pregiudizievoli .....	139
10.	Estremi della richiesta del titolo abilitativo delle opere o dell'avvenuto rilascio. ....	139
11.	L'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici ...	140
12.	Il contratto per persona da nominare .....	141
13.	Documenti da allegare al contratto .....	144
14.	La trascrizione del contratto preliminare .....	145
15.	In sintesi .....	147
<b>13.</b>	<b>IL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO .....</b>	<b>148</b>
1.	Le norme di tutela impongono il frazionamento del mutuo ....	148
2.	Le modalità con cui si fraziona il mutuo .....	150
3.	Le procedure per il frazionamento del mutuo .....	151
4.	Il parere della Cassazione .....	154
5.	La posizione della Banca .....	155
	<i>Il Caso concreto - Possibile frazionare il mutuo del singolo immobile? .....</i>	156
6.	Gli obblighi a carico del notaio .....	156
7.	L'estinzione dell'ipoteca. Il Decreto Bersani-bis .....	157
8.	In sintesi .....	158



## APPENDICE

GLOSSARIO .....	159
LEGISLAZIONE .....	181
— R.D. 16 marzo 1942, n. 262 .....	182
Approvazione del testo del Codice Civile.	
— Convenzione di Bruxelles 27 settembre 1968 .....	186
concernente la competenza giurisdizionale e l'esecuzione delle decisioni in materia civile e commerciale.	
— Legge 16 febbraio 1913, n. 89 .....	187
Sull'ordinamento del notariato e degli archivi notarili.	
— Decreto Legislativo 1° settembre 1993, n. 385 .....	188
Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia.	
— Decreto Presidente Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 .....	190
Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A).	
— Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206 .....	192
Codice del consumo, a norma dell'articolo 7 della legge 29 luglio 2003, n. 229.	
— Legge 2 agosto 2004, n. 210 .....	217
Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.	
— Circolare Ministero Finanze 2 maggio 1995, n. 128 .....	220
Legge 27/02/1985, n. 52. Istruzioni per la compilazione dei modelli di nota approvati con Decreto Interministeriale 10 marzo 1995.	
— Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122 .....	255
Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210.	
— Decreto Ministero Giustizia 2 febbraio 2006 .....	263
Istituzione del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, ai sensi dell'articolo 18, comma 6, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122.	
— Decreto Presidente Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207 .....	267
Regolamento di esecuzione ed attuazione del D. Leg.vo 12/04/2006, n. 163, recante «Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE».	
— Decreto Ministero Giustizia 8 marzo 2013 .....	270
Definizione delle aree territoriali e delle corrispondenti sezioni autonome del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, ai sensi dell'art. 16 del D. Leg.vo 20/06/2005, n. 122.	
— Delibera Aut. Garante Conc. Merc. 5 giugno 2014, n. 24955 ...	272
Approvazione del regolamento sulle procedure istruttorie in materia di pubblicità ingannevole e comparativa, pratiche commerciali scorrette, violazioni dei diritti dei consumatori nei contratti, clausole vessatorie.	

FORMULARIO .....	283
------------------	-----

Il nome accanto a ciascun elemento corrisponde al nome del file disponibile nell'Area download (istruzioni in seconda di copertina)

*Contratti*

01	Formulario per l'interpello preventivo in materia di clausole vessatorie .....	285
02	Proposta per l'acquisto di unità immobiliare in corso di costruzione .....	290
03	Contratto preliminare di compravendita .....	292
04	Disciplinare di finitura .....	304
05	Ricevuta consegna documentazione contrattuale .....	313
06	Richiesta di accesso al Fondo di Garanzia gestito dalla Consap SpA .....	314

*Fideiussione*

07	Garanzia a prima richiesta .....	318
08	Fideiussione bancaria escutibile a prima richiesta .....	320
09	Fideiussione omnibus - Clausole contrattuali .....	325
10	Contratto autonomo di garanzia .....	327

*Patologie contrattuali*

11	Recesso dal contratto per gravi irregolarità dell'immobile .....	329
12	Denuncia presenza gravi vizi e difetti .....	330
13	Comunicazione dell'acquirente al costruttore per ottenere il recesso dal contratto preliminare a seguito di pignoramento dell'immobile .....	331
14	Comunicazione dell'acquirente al fideiussore per ottenere la restituzione delle somme versate a seguito di pignoramento dell'immobile .....	333
15	Comunicazione dell'acquirente al costruttore nel caso di sentenza di fallimento .....	335
16	Comunicazione dell'acquirente al fideiussore nel caso di fallimento del costruttore .....	336
17	Comunicazione dell'acquirente al costruttore nel caso di presentazione della domanda di ammissione a concordato preventivo .....	338
18	Comunicazione dell'acquirente al fideiussore nel caso di presentazione della domanda di ammissione a concordato preventivo .....	339

### *Decennale postuma*

19	Questionario Decennale postuma indennitaria e C.A.R. ....	341
20	Convenzione controllo tecnico .....	347
21	Polizza di assicurazione della responsabilità civile decennale del costruttore .....	355
22	Decennale postuma - condizioni generali .....	362
23	Obbligo di comportamento intermediari assicurativi .....	375
24	Appendice coassicurazione .....	378
25	Appendice di estensione delle garanzie .....	379
26	Appendice di proroga della garanzia .....	380
27	Denuncia di sinistro .....	381
28	Denuncia di sinistro: trasmissione citazione .....	382
29	Reclamo alla compagnia assicurativa .....	383
30	Reclamo all'ISVAP .....	384

### *Mutuo*

31	Richiesta di frazionamento del mutuo e della relativa ipoteca ..	385
32	Richiesta frazionamento mutuo a seguito pagamento rate ....	386
33	Richiesta di estinzione del mutuo a seguito del totale pagamento	387
34	Richiesta estinzione totale anticipata .....	388
35	Conteggi predisposti dalla Banca Mutuante .....	390
36	Richiesta estinzione totale anticipata quote mutuo .....	391
37	Richiesta estinzione totale anticipata quote mutuo e chiusura mutuo .....	392
38	Atto di consenso a parziale cancellazione d'ipoteca .....	393
39	Richiesta erogazione mutuo con contestuale frazionamento ...	395
40	Pagamento su singole quote mutuo frazionate .....	396
41	Richiesta frazionamento mutuo .....	397
42	Relazione tecnica interna per il frazionamento del mutuo ....	398

## INTRODUZIONE

---

Previsione dei contenuti obbligatori del contratto preliminare, introduzione di nuove cause di nullità degli atti, obbligo di fideiussione a garanzia degli acconti versati ed assicurazione sui vizi della cosa, modifiche alla disciplina sui mutui, limiti all'azione revocatoria, istituzione di un Fondo di solidarietà a favore degli acquirenti travolti dal fallimento del venditore. Sono queste, in linea di massima, le fondamenta su cui poggia la tutela dei diritti degli acquirenti di immobili o, quantomeno, di alcune categorie. Non tutte le posizioni, infatti, sono tutelabili, e non tutti godono delle medesime garanzie.

La normativa contrappone la figura del costruttore a quella dell'acquirente, considerato dal Legislatore come «*contraente debole*», ponendo a carico del primo una serie di obblighi che esplicano i propri effetti ad ampio raggio, fino a coinvolgere diverse di figure professionali sia in ambito tecnico (ingegneri, architetti, geometri, periti industriali) che legale (notai, avvocati, commercialisti, curatori fallimentari, magistrati) oltre che banche, assicurazioni ed agenzie immobiliari.

La tutela del consumatore non sembra destinata ad una vita facile nel nostro Paese, e la tutela dell'acquirente di un immobile non sfugge a questa regola. Nonostante sia passato quasi un decennio dall'entrata in vigore delle norme che proteggono gli acquisti immobiliari, ben pochi conoscono la normativa e ancor meno la applicano.

La Relazione al disegno di legge poi confluito nella L. n. 210/2004 sottolineava l'importanza della normativa ai fini della tutela delle famiglie che aspirano all'acquisto di una casa e che troppe volte non riescono a vedere realizzato il proprio sogno perdendo rilevanti somme di denaro a causa delle procedure concorsuali e del fallimento della società venditrice. La normativa, quindi, viene vista come un mezzo per contribuire a realizzare quanto previsto dall'articolo 47 della nostra Carta Costituzionale, che «*tutela il risparmio in tutte le sue forme*» e «*favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione*».

Questo lavoro si propone di costituire un valido ausilio operativo, offrendo dei sussidi concreti e di ordine pratico per la soluzione dei problemi cui quotidianamente vanno incontro imprenditori, professionisti ed acquirenti. I vari *casi concreti*, *clausole tipo* e *modelli* - presenti in diversi punti nel testo - rappresentano inoltre degli utili suggerimenti per adempiere agli obblighi di legge e risolvere le questioni illustrate.

# 1

## NASCE LA TUTELA DEL CONSUMATORE NEL SETTORE IMMOBILIARE

Le norme sulla tutela del consumatore in ambito immobiliare sono alquanto recenti e derivano dalla normativa comunitaria sulla tutela del consumatore in materia di multiproprietà. L'iter legislativo è abbastanza veloce e il progetto di legge AC-38 in pochi anni si trasforma in una legge delega e nel successivo decreto attuativo. Recentemente il Legislatore è tornato in argomento con la L. n. 80/2014 che ha puntualizzato ed esteso alcune garanzie, mentre le novità introdotte dalla L. n. 147/2013 sono rimaste solo sulla carta e non hanno avuto seguito.

### *Sommario*

1. Premesse; 2. Iter legislativo; 3. Entrata in vigore della nuova normativa; 4. Gli ultimi sviluppi della normativa; *La Clausola tipo - Garanzie sul corrispettivo*; 5. L'accavallamento delle norme di tutela; 6. In sintesi.

## 1. PREMESSE

Nel nostro Paese l'acquisto di una casa è sempre stato percepito come un «*salvadanaio*» destinato a contenere i risparmi delle famiglie, di qui nasce l'esigenza di tutelare la posizione dell'acquirente di immobili in corso di costruzione anche perché, allo stesso tempo, si tutela il risparmio e si garantisce l'accesso alla casa, entrambi valori costituzionalmente tutelati.

Lo scopo della normativa è evidente: si tratta di tutelare il «*contraente debole*», rimediando alle inevitabili asimmetrie contrattuali che si registrano quando i «*rapporti di forza*» tra le parti contrattuali non risultano del tutto equilibrati. In questi casi è necessario un intervento da parte del Legislatore per compensare i contrapposti equilibri; ciò avviene imponendo l'osservanza di determinate regole di comportamento che possano garantire un «*riequilibrio*» tra le posizioni e quindi rapporti più equi tra le parti.

L'Italia, in ambito europeo, rappresenta la maglia nera nella tutela dei consumatori; il nostro ordinamento giuridico, che pur appare fin troppo articolato, fino a pochi anni addietro non conosceva né si era preoccupato di disciplinare la materia.

Il primo intervento del nostro Legislatore in materia di tutela del consumatore in ambito immobiliare si registra sul tema della multiproprietà e viene importato in Italia dall'Unione Europea attraverso il D. Leg.vo 9 novembre 1998,

n. 427<sup>1</sup> «Attuazione della direttiva 94/47/CE concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili», entrato in vigore il 12 febbraio 1999 ed abrogato dal D. Leg.vo 6 settembre 2005, n. 206 ovvero dal c.d. *Codice del consumo*. Il D. Leg.vo n. 427/1998 recepisce in Italia la Direttiva 94/47/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 ottobre 1994<sup>2</sup>, in parole semplici, si tratta della disciplina sugli acquisti in multiproprietà (chiamata anche *time sharing* ovvero tempo condiviso) che, proprio a cavallo dei primi anni 2000, hanno rastrellato una buona fetta di investimenti da parte delle famiglie italiane. Ed è proprio a tale disposizione che il Legislatore sembra essersi ispirato nel tracciare le linee di principio nonché lo schema della legge di delega che sembra ripercorrere, per l'appunto, quello del D. Leg.vo n. 427/1998.

Le prime norme in materia di tutela dell'acquirente di immobili in corso di costruzione arrivano più tardi, con il disegno di legge AC-38 presentato nel maggio del 2001 che, peraltro, aveva un ambito di applicazione molto limitato disciplinando il mondo delle cooperative edilizie. A dirla tutta la norma nasce proprio per evitare lo scandalo scatenato da una catena di fallimenti che aveva colpito una serie di cooperative edilizie seminando il panico tra i loro soci-assegnatari. Il disegno di legge, infatti, si propone di «*tutelare i cittadini che si associano a cooperative edilizie per la costruzione della propria abitazione e che troppe volte non riescono a vedere realizzata la casa, perdendo rilevanti somme di denaro*». Tale visione, peraltro, era il frutto di un passato remoto risalente ai «*ruggenti anni '60*» che avevano visto il boom dell'immobiliare proprio attraverso cooperative edilizie spesso operanti in una zona grigia posta ai limiti della legalità.

La vera e propria svolta si registra solo con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 13 agosto 2004, n. 189, della L. 2 agosto 2004, n. 210 portante la «*Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire*» che delinea la cornice entro cui l'intervento governativo avrebbe dovuto dare una risposta definitiva al problema. Tale risposta, in barba alle previsioni,

---

1 Il D. Leg.vo 9 novembre 1998, n. 427 «Attuazione della direttiva 94/47/CE concernente la tutela dell'acquirente per taluni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili» presenta una struttura simile alla L. 210/2004. L'art. 1 (parallelamente all'art. 2 della L. 210/2004) fornisce la definizione di «*contratto*», «*venditore*», «*acquirente*» e «*bene immobile*»; l'art. 3 (gemello dell'art. 5) disciplina il contenuto del contratto mentre l'art. 7 introduce l'obbligo della fideiussione.

2 La Direttiva 94/47/CE è stata sostituita dalla più recente Direttiva del Parlamento Europeo e del Consiglio 14 gennaio 2009-2008/122/CE sulla «*tutela dei consumatori per quanto riguarda taluni aspetti dei contratti di multiproprietà, dei contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine e dei contratti di rivendita e di scambio*».

Tra le novità di maggior rilievo l'obbligo di informativa precontrattuale, in una lingua conosciuta dal consumatore, per fornire all'acquirente un'idea precisa e dettagliata su ciò che si accinge ad acquistare, specie in relazione ai servizi offerti (impianti sportivi) ed agli oneri accessori (imposte e tasse da versare localmente) ed il divieto di accettare acconti o caparre finché non sia stato sottoscritto il contratto di credito necessario a finanziare l'acquisto del bene in multiproprietà.

arriva con estrema celerità con il D. Leg.vo del 20 giugno 2005, n. 122 «*Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210*» con cui, finalmente, anche in Italia viene introdotta una disciplina ad hoc per tutelare la posizione del consumatore alle prese con l'acquisto di una casa. Si tratta di una legge certamente migliorabile che presta ben presto il fianco a molteplici critiche e che tutela solo posizioni marginali nel mercato immobiliare ma è pur sempre un notevole passo avanti. La normativa a tutela dell'acquirente introduce una serie di garanzie dirette a salvaguardare esclusivamente la posizione di chi si accinge ad acquistare un immobile in costruzione mentre tutte le altre posizioni rimangono prive di una tutela specifica se non quella generica prevista dal Codice civile.

Chi pensava che fosse stato finalmente risolto quantomeno il problema legato all'acquisto di un appartamento «*sulla carta*», si sbagliava di grosso. Con l'avvento della nuova normativa si pensava che il calvario degli acquirenti travolti dal fallimento delle imprese fosse ormai solo un brutto ricordo, invece, a distanza di un decennio, il percorso appare ancora tutto in salita ed irto di ostacoli all'apparenza insormontabili, reso ancor più grave ed attuale dalla perdurante crisi economica che ha stretto alle corde la stragrande maggioranza delle imprese di costruzione rendendo ancor più attuale la necessità di prevedere precise tutele a favore dell'acquirente. Nonostante l'importanza degli interessi in gioco, infatti, il problema non sembra ancora risolto. I fallimenti delle imprese di costruzione, complice la crisi economica in atto, continuano a mietere vittime ingoiando i risparmi delle famiglie italiane già strangolate dalla congiuntura mentre il Fondo di garanzia, come vedremo in seguito, a tutt'oggi non sembra abbia dato prova di rappresentare una valida soluzione al problema se non quello di garantire l'occupazione agli ex dipendenti I.N.A. dalle cui ceneri è nata la Con.S.A.P..

Vista la rilevanza degli interessi in gioco sia dal punto di vista sociale che economico, appare evidente l'interesse degli addetti ai lavori. Peraltro il Legislatore sembra aver avuto la capacità di tenere tutti scontenti, il che, a ben guardare, è un risultato apprezzabile nella misura in cui non siano stati fatti sconti per nessuno. I costruttori vedono lievitare gli adempimenti a proprio carico e combattono per cercare di procurarsi fidejussioni e polizze assicurative in un contesto economico intransigente e poco, se non per nulla, collaborativo; gli acquirenti sono insoddisfatti perché da un lato, vedono lievitare i costi, mentre dall'altro, non hanno alcuna efficace tutela; il settore assicurativo e bancario, che pure dovrebbe essere soddisfatto dell'insperata boccata di ossigeno e dell'incremento del fatturato, è assolutamente impreparato, anche perché stretto dai vincoli imposti da Basilea (per le banche) e da Omnibus (per il comparto assicurativo e riassicurativo); i notai, dal loro canto, perdono il sonno per le nuove e sempre più pressanti responsabilità poste a loro carico.

Per fornire un quadro organico della situazione, appare opportuno fare un passo indietro per valutare le scelte legislative ed i motivi che le hanno determinate.

## 2. ITER LEGISLATIVO

Il padre della tutela dell'acquirente in ambito immobiliare è, per molti, Lino Duilio, all'epoca dei fatti deputato della *Margherita*, a cui viene riconosciuto il merito di aver spinto l'acceleratore sul progetto di legge n. 38 del 30 maggio 2001 presentato allo «*scopo di definire un nuovo ed organico assetto normativo volto a tutelare i cittadini che si associano a cooperative edilizie per la costruzione della propria abitazione e che troppe volte non riescono a vedere realizzata la casa, perdendo rilevanti somme di denaro*». La proposta di legge contribuiva a realizzare quanto previsto dall'articolo 47 della nostra Carta Costituzionale, che «*tutela il risparmio in tutte le sue forme*» e «*favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione*».

Il disegno di legge AC-38 sembra seguire un canale preferenziale e viene approvato all'unanimità dalla Camera dei Deputati il 9 aprile 2003. Il frutto della riforma è rappresentato dalla L. 2 agosto 2004, n. 210 «*Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire*» (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 189 del 13 agosto 2004 ed entrata in vigore il successivo 28 agosto 2004) intervenuta per gettare le linee generali della nuova normativa. L'articolo 1 della L. n. 210/2004, seguendo una tecnica legislativa ormai (purtroppo) consolidata, conteneva una delega al Governo, da esercitare nei successivi sei mesi dalla data di entrata in vigore della legge (e quindi entro il 27 febbraio 2005), per l'emanazione di uno o più decreti legislativi attuativi.

Il 18 febbraio 2005 (quasi sul filo di lana) il Consiglio dei Ministri approva finalmente uno «*schema di decreto legislativo concernente attuazione della legge 2 agosto 2004, n. 210, recante delega al governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire*». Il successivo 8 marzo, con puntuale ritardo rispetto alla delega ricevuta, il testo viene sottoposto all'esame delle competenti commissioni parlamentari; ottenuto il necessario parere torna a Palazzo Chigi per l'approvazione definitiva. Il provvedimento, viene firmato il 20 giugno 2005 e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 155 del 6 luglio 2005 (quando, a rigore, i termini per l'esercizio della delega contenuta nella L. 210/2004 erano ormai scaduti, con quanto ne consegue ai fini del legittimo esercizio del potere delegato da parte del Governo).

Recentemente il Legislatore è tornato sul tema con l'articolo 10-*quater* del D.L. 28 marzo 2014, n. 47, convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014, n. 80 «*Misure urgenti per l'esigenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l'Expo 2015*» prevedendo la nullità delle clausole con cui l'acquirente rinuncia alle proprie garanzie ed estendendo al coniuge quelle prestate a favore dell'acquirente.

Questi i passaggi fondamentali di una normativa che cerca di rispondere alle attese di quanti, sia sul fronte degli acquirenti che, sul quello contrapposto delle imprese, attendono da tempo un provvedimento capace di regolamentare la materia in maniera chiara, precisa e dettagliata e soprattutto capace di dare il giusto peso ed equilibrio agli interessi contrapposti delle parti.



### 3. ENTRATA IN VIGORE DELLA NUOVA NORMATIVA

Il D. Leg.vo n. 122/2005 è stato pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 155 del 6 luglio 2005 e, pertanto, è entrato in vigore il successivo 21 luglio 2005. Peraltro non tutte le disposizioni in esso contenute sono applicabili dallo stesso momento. L'articolo 5 «*Applicabilità della disciplina*», infatti, introduce, limitatamente alle fattispecie disciplinate negli artt. 2 (*Garanzia fideiussoria*), 3 (*Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione*) e 4 (*Assicurazione dell'immobile*), una speciale disciplina transitoria rendendo applicabile la normativa alle fattispecie in cui il titolo abilitativo dei lavori sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del medesimo decreto. È evidente che, per tutte le altre fattispecie disciplinate dal decreto attuativo, valgono le regole generali in materia di efficacia delle leggi nel tempo.

Di conseguenza, sotto il profilo temporale, potremmo avere le seguenti ipotesi:

- a) per i contratti relativi ad immobili da costruire in conformità ad un titolo abilitativo dei lavori richiesto in data anteriore al 21 luglio 2005 non troveranno applicazione gli obblighi posti a carico del costruttore relativamente alla consegna, in favore dell'acquirente, della garanzia fideiussoria disciplinata dagli articoli 2 e 3 nonché alla polizza assicurativa indennitaria decennale prevista dall'articolo 4;
- b) a far data dal 21 luglio 2005 trovano applicazione le seguenti norme:
  - consegna, in favore dell'acquirente, della garanzia fideiussoria disciplinata dagli articoli 2 e 3 nonché della polizza assicurativa indennitaria decennale prevista dall'articolo 4;
  - conformare la contrattualistica con effetti traslativi non immediati al contenuto di cui all'art. 6;
  - modifica della procedura per la suddivisione del mutuo fondiario e per il frazionamento della garanzia ipotecaria ex art. 7;
  - divieto, per il notaio rogante, di procedere alla stipula di atti di compravendita, ex art. 8;
  - diritto di prelazione in favore dell'acquirente nel caso di vendita all'incanto dell'immobile ex art. 9;
  - esclusione dalla revocatoria fallimentare prevista dall'art. 10;
  - possibilità, per l'acquirente, di escutere la garanzia fideiussoria prima che il curatore comunichi la scelta tra l'esecuzione o lo scioglimento del contratto ex art. 11.

### 4. GLI ULTIMI SVILUPPI DELLA NORMATIVA

Anche se i media non danno molto spazio alla materia, la tutela del consumatore in ambito immobiliare è sempre sotto i riflettori. I pericoli e i rischi di un investimento immobiliare, specie se effettuato in periodi di crisi, non si esauriscono con il preliminare di compravendita e, può sembrare strano, neanche con la stipula dell'atto di compravendita presso il notaio.

Il rogito, ovvero l'atto notarile di vendita, viene stipulato dopo aver effettuato una serie di verifiche ovvero dopo aver effettuato le c.d. *visure catastali ed ipotecarie*. Tali visure dovrebbero fornire un quadro certo e dettagliato sulla situazione giuridica dell'immobile. L'atto di vendita, peraltro, è soggetto ad alcune formalità, ovvero alla trascrizione nei pubblici Registri Immobiliari ed alle volture catastali. L'articolo 2671 cod. civ. prevede che la trascrizione (che rende opponibile ai terzi la vendita) sia effettuata "*nel più breve tempo possibile*", e comunque nel termine massimo di trenta giorni. Tra la data di stipula dell'atto e quella della trascrizione, l'acquirente viene quindi esposto al rischio che sull'immobile vengano iscritte delle formalità negative. Potrebbe accadere, per ipotesi, che sull'immobile venga iscritto un pignoramento immobiliare o un sequestro.

Per scongiurare questo rischio, la L. 27 dicembre 2013, n. 147 "*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilità 2014)*" ha introdotto una importante novità: il corrispettivo della vendita dovrebbe essere depositato presso il notaio, in un apposito conto, per essere svincolato dopo il positivo adempimento di tutte le necessarie formalità. La norma, peraltro, è ancora nel limbo in quanto la sua efficacia è subordinata all'approvazione di un fantomatico regolamento. In verità il nostro Legislatore non ha fatto altro che rifarsi a quanto avviene normalmente in Francia dove il corrispettivo della vendita resta depositato presso il notaio fino al momento della trascrizione e dell'aggiornamento delle visure. Nell'ipotesi in cui ci sia il fondato timore che l'acquirente possa essere esposto a dei rischi, già in fase di preliminare, è opportuno inserire una clausola che preveda il deposito del corrispettivo in attesa del consolidamento della trascrizione. Tale clausola, ovviamente, potrà essere utilizzata non solo nelle ipotesi in cui l'immobile sia oggetto di specifica tutela con la Legge 210/2004 ma per tutti gli immobili.

#### **LA CLAUSOLA TIPO**

##### **Garanzie sul corrispettivo**

Il pagamento del prezzo sarà effettuato con le seguenti modalità:

- a) quanto ad euro ..... vengono versati in data odierna, a titolo di caparra confirmatoria (o acconto prezzo);
- b) quanto ad euro ....., pari al saldo dovuto, dovranno essere versati contestualmente alla stipula dell'atto notarile di vendita; tale somma dovrà essere consegnata in deposito al notaio rogante (e iscritta nel Repertorio Somme e Valori), che provvederà a svincolarla, a favore della parte venditrice, solo dopo aver trascritto l'atto ed aver accertato l'inesistenza di gravami pregiudizievoli di qualsiasi natura, non conosciute al momento dell'atto definitivo di vendita.

Più recentemente, è stato emanato il D.L. 28 marzo 2014, n. 47 convertito con modificazioni dalla L. 23 maggio 2014, n. 80, che ha esteso l'ambito di applicazione di alcune garanzie. All'esame della Camera, inoltre, c'è la proposta di legge AC-636 recante «*Modifiche al decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, in materia*

*di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire»* che affronta, in particolare, le problematiche legate alla scarsa osservanza degli obblighi posti a carico del costruttore in relazione al rilascio della polizza fideiussoria a garanzia degli acconti versati e della decennale postuma.

## 5. L'ACCAVALLAMENTO DELLE NORME DI TUTELA

I Saggi (il maiuscolo è un obbligo) ritengono che la civiltà di una nazione si misuri dalle sue leggi. Il problema sorge quando il cittadino diligente inizia a studiare le norme per cercare di capire cosa si può fare e cosa non si può fare. La situazione si complica quando ci si rende conto che le leggi sono scritte in *«legalese»*, linguaggio oscuro noto solo agli addetti ai lavori, che esse vanno interpretate e, soprattutto, vanno coordinate tra loro. Si cade nello sconforto quando ci si rende conto che, spesso, per capire che pesci prendere, bisogna scartabellare in polverosi volumi tra Regi Decreti di fine Ottocento per finire alle più recenti leggi repubblicane in continua evoluzione. Allora sorge una domanda: ma in Italia quante leggi abbiamo? Con tutta probabilità, alla faccia della semplificazione, nessuno sa rispondere all'interrogativo con certezza. I ben informati parlano di un compendio di oltre 200.000 leggi che diventano una montagna se paragonate delle 3.000 leggi della virtuosa Gran Bretagna alle 7.000 leggi dei cugini francesi. Ma il problema non è solo nel numero, nell'età anagrafica delle norme o nel loro linguaggio. Il problema di fondo è rappresentato, il più delle volte, dal fatto che la nostra legislazione è talmente complessa che uno stesso fenomeno è disciplinato da un insieme di norme di origine diversa, per non parlare delle leggi-quadro che rimandano a successivi regolamenti che non verranno mai emessi e senza tener conto che tali norme, il più delle volte, sono in contrasto tra loro. Insomma, il più delle volte, alla resa dei conti, ci troviamo di fronte ad un inestricabile guazzabuglio e non sappiamo che pesci prendere. Anche la normativa sulla tutela del consumatore, che pure è di recente attuazione, non sfugge a questa dura realtà. L'art. 1 della L. n. 210/2004 che delega il Governo ad apportare alla legislazione vigente le modifiche e le integrazioni necessarie per il coordinamento con le norme di tutela non sembra aver sortito alcun benefico effetto per cui, ancora una volta, occorre districarsi con perniciosi accavallamenti.

L'art. 6, lett. *d*) del decreto di attuazione, per esempio, a proposito delle caratteristiche dell'immobile, contiene un preciso riferimento *«[...] alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;»*. Tali elementi, peraltro, entrano in gioco a proposito della normativa sul risparmio energetico negli edifici e, tra l'altro, sono disciplinati (anche) dal D.P.R. n. 380/2001 (T.U. dell'edilizia). Il T.U., peraltro, contiene anche alcune disposizioni sui mezzi di tutela del consumatore. In particolare:

- l'art. 128, terzo comma, riconosce all'interessato (proprietario o locatario) la facoltà di chiedere al Comune la certificazione (di validità quinquennale) sul risparmio energetico;
- l'art. 130 stabilisce, genericamente, l'obbligo di certificazione a carico delle

- imprese che producono o commercializzano i componenti degli edifici e degli impianti;
- l'art. 131 riconosce all'acquirente il potere di chiedere al Comune il controllo sulla qualità degli impianti sia in corso d'opera che entro 5 anni dalla fine dei lavori;
  - l'art. 134 presenta i maggiori problemi disponendo che *«Qualora l'acquirente o il conduttore dell'immobile riscontra difformità dalle norme del presente testo unico, anche non emerse da eventuali precedenti verifiche, deve farne denuncia al comune entro un anno dalla constatazione, a pena di decadenza dal diritto di risarcimento del danno da parte del committente o del proprietario»*.

Sempre l'articolo 6 del D. Leg.vo n. 122/2005, come vedremo in seguito, contiene alcune precise disposizioni relative al contenuto del preliminare di compravendita. Tali disposizioni, peraltro, andrebbero integrate con la normativa civilistica in materia di contratti standardizzati.

La predisposizione di contratti preliminari standard da parte del costruttore con clausole imposte all'altro contraente (acquirente), fa ricadere il *«modello contrattuale»* nel novero dei *«contratti per adesione»* con la conseguenza che alcune clausole possano essere considerate *vessatorie* ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341, 1342 e 1370 Codice civile. Ma, se questo ostacolo può essere facilmente evitato con la classica *«doppia sottoscrizione»*, il cavallo casca quando entra in gioco la normativa speciale sulla tutela del consumatore che impone di trattare specificamente il contenuto di ogni singola clausola contrattuale mandando a gambe levate la modulistica aziendale.

La IX Direttiva del Consiglio 93/13/CEE del 5 aprile 1993 (G.U. L. 94, pag. 29), per limitare l'uso e l'abuso delle clausole vessatorie all'interno dei contratti prestampati, ha imposto una speciale protezione a favore del consumatore europeo introducendo il principio secondo cui *«gli acquirenti di beni e di servizi devono essere protetti dagli abusi di potere del venditore»*. Tale direttiva, recepita dalla L. 6 febbraio 1996, n. 52 *«Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 1994»* nonché dall'articolo 3 della L. 30 luglio 1998, n. 281, *«Disciplina dei diritti dei consumatori e degli utenti»* ha modificato il Codice civile introducendo cinque nuovi articoli (dal 1469-bis al 1469-sexies) che hanno dato vita all'istituto delle c.d. *clausole abusive* sancendo l'inefficacia delle clausole che non siano state oggetto di trattativa individuale (articolo 1469-ter cod. civ.). Inefficacia rilevabile d'ufficio ma che opera con il bisturi, solo per le singole clausole (non per l'intero contratto) e solo a favore del consumatore.

Anche la *«clausola salva clausole»* con cui le parti si danno reciprocamente atto di aver trattato i singoli punti del contratto lascia il tempo che trova e si trasforma in una semplice clausola di stile quando ci si accorge che tutti i contratti sono standardizzati e che la trattativa è rimasta solo una pia illusione. Su tutto ciò, come se non bastasse, si innesta il Codice del consumo e, ciliegina sulla torta, le competenze da poco riconosciute all'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato in materia di violazione dei diritti dei consumatori e clausole vessatorie.

Insomma, si ha l'impressione che tutto congiuri per far scomparire le piccole imprese che non è dato sapere come possano affrontare queste problematiche. Per avere un'idea di quanto la problematica possa essere complessa, si ricorderà che, anche recentemente, un colosso dell'edilizia milanese ha preferito scendere a patti con le associazioni dei consumatori probabilmente per evitare il pericolo di pesanti sanzioni inflitte dall'Antitrust. L'associazione aveva dichiarato guerra per proteggere la posizione di un gruppo di acquirenti che avevano già stipulato l'atto definitivo di vendita.

In seguito cercheremo di chiarire gli aspetti fondamentali della tutela dell'acquirente impegnato ad acquistare un immobile in corso di costruzione mettendo da parte ulteriori aspetti che potrebbero comunque entrare in gioco.

## **6. IN SINTESI**

La normativa sulla tutela del consumatore in ambito immobiliare è di recente attuazione nel nostro ordinamento. Relativamente al settore della multiproprietà, è stata introdotta con il D. Leg.vo n. 427/1988, peraltro abrogato dal c.d. Codice del consumo del 2005 che ne ha fatto propri i contenuti.

La tutela del consumatore in ambito immobiliare relativamente agli immobili da costruire è disciplinata dalla legge delega n. 210/2004 e dal decreto legislativo n. 122/2005. Recentemente il Legislatore è intervenuto nuovamente con la L. n. 147/2013 (rimasta sulla carta ed inattuata) e con il D.L. n. 47/2014 che ha esteso alcune garanzie nei confronti dell'acquirente. In seguito vedremo, nel dettaglio, le garanzie previste a tutela dell'acquirente.



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



# 9

## LA DECENNALE POSTUMA

Un ulteriore elemento rientrante nel pacchetto di garanzie previste a favore dell'acquirente è rappresentato dalla c.d. *decennale postuma*. Si tratta di una polizza assicurativa destinata a coprire i danni derivanti da gravi vizi e difetti costruttivi verificatisi in data successiva alla stipula dell'atto definitivo di compravendita. Di norma, il costruttore è responsabile per tali danni ai sensi dell'articolo 1669 cod. civ., che prevede una sorta di garanzia decennale per gli immobili destinati a durare nel tempo.

### Sommario

1. Inquadramento generale; *Il Caso concreto - La validità della polizza decennale postuma*; 2. I soggetti obbligati a stipulare il contratto di assicurazione; 3. I beneficiari della polizza decennale postuma; 4. Struttura della decennale postuma indennitaria; 5. Contratto per conto altrui o a favore del terzo?; 6. Il contratto per conto altrui o per conto di chi spetta ex art. 1891 cod. civ.; 7. L'assicurazione per conto altrui; 8. L'assicurazione per conto di chi spetta; 9. Il contratto a favore del terzo ex art. 1411 cod. civ.; 10. La difficoltà di inquadrare il problema; 11. I gravi vizi e difetti ex articolo 1669 cod. civ.; 12. I vizi devono manifestarsi dopo la stipula del contratto; *Il Caso concreto - Precisazioni sulla copertura assicurativa decennale postuma*; 13. L'estensione della garanzia; *La Clausola tipo - Precisazioni sulla copertura assicurativa decennale postuma*; 14. Problemi di ordine pratico; *La Clausola tipo - Esonero da responsabilità da parte dei verificatori*; 15. ACCREDIA garantisce i certificatori; 16. Il diritto di rivalsa nel contratto assicurativo; 17. L'Edilizia Residenziale Pubblica ed il *Social Housing*; 18. La polizza C.A.R.; 19. Le polizze in formato digitale; 20. In sintesi.

## 1. INQUADRAMENTO GENERALE

L'art. 4 del D. Leg.vo n. 122/2005, in attuazione della delega contenuta nell'art. 3, lettera e), della L. n. 210/2004, pone a carico del *costruttore* l'obbligo contrattuale di consegnare all'*acquirente* una *polizza assicurativa decennale (c.d. decennale postuma)*, contro i danni derivanti da gravi difetti costruttivi degli immobili di nuova costruzione. In particolare, l'articolo 4 «*Assicurazione dell'immobile*», stabilisce espressamente che «*Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del Codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione*».

La norma, a prima vista, sembrerebbe fuori luogo. Abbiamo visto, in precedenza, che la disciplina sulla tutela dei diritti patrimoniali dell'acquirente mira a tutelare quest'ultimo nella deprecabile ipotesi in cui il costruttore incorra in una «*situazione di crisi*». Vertendo in tali circostanze, il Legislatore prevede un articolato pacchetto di garanzie a favore del malcapitato acquirente: escussione della polizza fideiussoria prestata a garanzia degli acconti versati, diritto di prelazione nella vendita agli incanti, limiti all'azione revocatoria, potere di procedere autonomamente al frazionamento del mutuo. In questo contesto di «*garanzie in ambito fallimentare*», la c.d. decennale postuma sembra rimanere fuori dal coro in quanto, lungi dal rappresentare una tutela per supplire al fallimento dell'impresa, sembra costituire una sorta di garanzia accessoria e complementare a tutela degli interessi economici dell'acquirente, a prescindere da ogni considerazione sullo «*stato di crisi*». Volendo necessariamente inquadrare l'obbligo di contrarre la polizza decennale postuma all'interno della «*situazione di crisi*», si potrebbe pensare che essa debba essere contratta per garantire all'acquirente il risarcimento del danno nell'ipotesi in cui il costruttore, travolto dalla crisi aziendale, non abbia più i mezzi per poter adempiere alle proprie obbligazioni risarcitorie. Sotto una ottica diversa, si potrebbe pensare che l'obbligo di consegnare la decennale postuma miri a proteggere l'acquirente dal rischio, non certo peregrino, che il costruttore, dopo aver portato a termine il cantiere, chiuda i battenti ponendo nel nulla ogni possibile azione legale nei suoi confronti. Del resto il mercato italiano dell'edilizia è composto prevalentemente da piccole imprese che vivono per il tempo necessario a portare a termine l'iniziativa quindi chiudono i battenti per costituire una nuova società per la gestione del prossimo cantiere. La norma, quindi, introduce, a carico del *costruttore*, l'obbligo di contrarre una polizza assicurativa decennale (la c.d. *decennale postuma indennitaria*) ossia una copertura assicurativa avente la durata di dieci anni, che manlevi l'*acquirente* di un immobile da costruire dai danni derivanti da eventuali vizi e difetti ex articolo 1669 cod. civ., manifestatesi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita. Tale polizza avrà efficacia dalla data di ultimazione dei lavori per cui è ovvio che, da tale data, inizierà a decorrere il relativo termine prescrizione della garanzia. Tale interpretazione trova un duplice fondamento: normativo e logico. Il tenore della norma non lascia adito a dubbi, la garanzia decorre, ai sensi dell'art. 4 del decreto attuativo, dalla data di fine lavori. La soluzione adottata dal Legislatore è in linea con la logica, in quanto eventuali vizi e difetti costruttivi potrebbero essere eliminati dal costruttore finché il cantiere è ancora in piedi. La previsione normativa, quindi, risponde all'esigenza di garantire all'acquirente, per il periodo di dieci anni decorrenti dalla fine dei lavori (e, si badi bene, non dalla vendita dell'immobile) il risarcimento dei danni nel caso in cui il bene risulti affetto dai gravi vizi e difetti indicati dall'articolo 1669 cod. civ..

Scorrendo la copiosa letteratura sorta sull'interpretazione dell'articolo 4 del D. Leg.vo n. 122/2005, ci si accorge che i dubbi interpretativi che interessano la norma sono molti ed alcuni ancora irrisolti anche se, in effetti, il problema più sentito e frequente sembra essere quello relativo alla scarsa effettività della tutela



prevista a favore dell'acquirente, e ciò sostanzialmente a causa di due fattori: l'insufficienza della struttura e del contenuto minimo dell'obbligazione assicurativa e, soprattutto, la mancata previsione di un «rimedio» o meglio, di una sanzione, contro il possibile inadempimento da parte del costruttore. Nel prosieguo cercheremo di fornire un quadro della situazione.

### **IL CASO CONCRETO**

#### **La validità della polizza decennale postuma**

Nel 2014 il sig. Rossi acquista un appartamento da un costruttore. Nell'atto definitivo di compravendita, il costruttore dichiara che i lavori sono stati realizzati in virtù di un Permesso di Costruire rilasciato nel 2007 e che sono stati dichiarati ultimati dal Direttore dei Lavori con nota del 2010. Il Comune ha provveduto a rilasciare l'agibilità con provvedimento del 2011.

Ci si chiede, a questo punto, quale sia il *dies a quo* ovvero la data iniziale della garanzia.

La garanzia inizierà e decorrerà dalla data di ultimazione delle opere. L'articolo 4 del D. Leg.vo n. 122/2005, infatti stabilisce che «*il costruttore è obbligato a contrarre e consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori ...*».

## **2. I SOGGETTI OBBLIGATI A STIPULARE IL CONTRATTO DI ASSICURAZIONE**

L'art. 4 del D. Leg.vo n. 122/2005 pone a carico del *costruttore* l'onere di provvedere alla stipula del contratto di assicurazione ed alla sua successiva consegna nelle mani dell'*acquirente* al momento della stipula dell'atto definitivo di compravendita ovvero di assegnazione dell'immobile.

A questo punto occorre fare un passo indietro; l'articolo 2 «*definizioni*» della L. n. 210/2004 stabilisce che il costruttore coincide con l'impresa di costruzione (o la cooperativa edilizia) che vende l'immobile (o procede all'assegnazione nei confronti del socio). A questo punto, ci si chiede, nel caso in cui l'immobile non sia stato realizzato direttamente dal costruttore con proprio personale ma sia stato costruito affidando la realizzazione delle singole fasi costruttive a terzi ovvero con un appalto chiavi in mano, il costruttore-venditore, è comunque obbligato a rilasciare la decennale postuma? All'interrogativo risponde positivamente la «*Relazione allo schema di decreto legislativo concernente attuazione della L. 2 agosto 2004, n. 210*» (presente negli allegati) che sottolinea «*Risulta, peraltro, evidente che nelle ipotesi in cui il venditore non sia anche costruttore dell'immobile, l'unico obbligo su di esso gravante sarà quello di procurarsi dal costruttore copia della polizza e consegnarla all'acquirente, come parte integrante dei propri obblighi contrattuali inerenti al solo contratto di compravendita.*».

Alla resa dei conti, quindi, avremo due ipotesi. Nel caso in cui la figura del costruttore coincida con quella del venditore, la questione non si pone. Nel caso in cui, come spesso accade, il venditore abbia dato in appalto a terzi la realizzazione dell'opera, per cui esista una separazione tra le due figure, sarà onere del venditore fare in modo che l'appaltatore procuri la decennale postuma da consegnare all'acquirente finale; diversamente, dovrà provvedervi direttamente, in quanto grava sul costruttore-venditore l'onere di procedere all'attivazione della garanzia. Discutere sull'onere economico, ovvero sull'obbligo di provvedere al pagamento del premio, appare inutile in quanto, alla resa dei conti, esso finirebbe comunque per gravare sull'acquirente.

Come vedremo in seguito, questa situazione comporta dei problemi di tecnica redazionale del contratto di assicurazione, problemi che comunque andranno superati in modo da non menomare la posizione dell'acquirente/assegnatario.

### **3. I BENEFICIARI DELLA POLIZZA DECENNALE POSTUMA**

Chi è il soggetto beneficiario della polizza? Il campo di applicazione della norma è tracciato dall'art. 4 del D. Leg.vo n. 122/2005, che pone a carico del costruttore l'obbligo di contrarre la polizza assicurativa indennitaria decennale *a beneficio dell'acquirente*. Quest'ultimo, come sappiamo, coincide con la persona fisica che sia promissario acquirente ovvero assegnatario da parte di una cooperativa edilizia di un immobile da costruire per sé, per il coniuge ovvero per un proprio parente in primo grado.

È inutile sottolineare come sia estremamente importante tracciare l'ambito di applicazione della norma in quanto, al di fuori dei paletti fissati dalla legge, l'acquirente non trova alcuna tutela. In tale contesto, occorre tener presente che rimangono esclusi gli acquisti effettuati da società, i contratti per persona da nominare nel caso in cui il nominato non sia un parente in primo grado del nominante, i successivi acquirenti dell'immobile. Occorre tener presente che il D. Leg.vo n. 122/2005 disciplina l'acquisto di immobili in corso di costruzione creando una disciplina «speciale» per questa categoria di acquirenti; ciò non toglie che i soggetti non tutelati da queste disposizioni speciali non possano comunque invocare a proprio vantaggio le norme generali in materia di tutela dell'acquirente. In realtà il meccanismo non è dei più semplici in quanto il costruttore deve contrarre la polizza decennale già in fase di inizio cantiere, per l'intero fabbricato, quando, il più delle volte, non conosce i nominativi degli acquirenti e poi, successivamente, trasferire sui singoli soggetti il beneficio della garanzia. E non finisce qui. La polizza, infatti, dovrà essere stipulata a prescindere dalla circostanza che potrebbe anche non essere utilizzata in quanto, per esempio, il costruttore potrebbe vendere le singole unità immobiliari a soggetti esclusi dai benefici della legge.

#### 4. STRUTTURA DELLA DECENNALE POSTUMA INDENNITARIA

Il contenuto dell'art. 4 del D. Leg.vo n. 122/2005, a prima vista, non lascia adito a dubbi di sorta: il costruttore deve contrarre e consegnare all'acquirente una polizza assicurativa indennitaria contro i danni subiti dall'immobile o arrecati ai terzi ex articolo 1669 cod. civ., che vada a beneficio dell'acquirente. Approfondendo la disposizione, peraltro, iniziano a sorgere alcuni dubbi interpretativi, in primo luogo in relazione alla struttura ed ai contenuti del contratto assicurativo anche perché, tecnicamente, non è agevole strutturare una polizza che preveda il costruttore come contraente (tenuto alle prescritte dichiarazioni ed al pagamento del premio) ma a vantaggio del singolo acquirente di cui, peraltro, non si conosce ancora l'identità. Bisognerebbe anche interrogarsi sulle conseguenze di eventuali dichiarazioni mendaci rese dal costruttore-contraente ai fini della validità della polizza e, quindi, della garanzia prestata a favore dell'acquirente-beneficiario.

A ben guardare, la norma, in sostanza, pone a carico del costruttore, un'obbligazione *ex lege* a contenuto complesso, consistente nell'obbligo di porre in essere una duplice attività: da un lato, viene sancito l'obbligo di concludere un contratto di assicurazione contro i danni, e dall'altro, parallelamente, viene sottolineato l'obbligo di consegnare il documento rappresentativo del contratto di assicurazione, ovvero la c.d. polizza assicurativa, all'acquirente in sede di stipula del contratto definitivo di vendita. A ben guardare si tratta di obblighi estremamente importanti in quanto, secondo alcune interpretazioni (peraltro non condivise <sup>23</sup>) il mancato rilascio della polizza potrebbe essere considerato come motivo di nullità del contratto con impossibilità, da parte del notaio, di procedere alla stipula dell'atto traslativo della proprietà.

#### 5. CONTRATTO PER CONTO ALTRUI O A FAVORE DEL TERZO?

Nell'ipotesi in cui si voglia strutturare un contratto di assicurazione a favore di un soggetto diverso dal contraente, in linea di principio, sarebbero astrattamente ipotizzabili due alternative: un contratto di assicurazione in nome proprio e per conto altrui o per conto di chi spetta ex art. 1891 cod. civ., ovvero un contratto a favore del terzo ex art. 1411 cod. civ. Ovviamente ciascuna tipologia contrattuale ha le proprie caratteristiche precipue disciplinate dal Legislatore. Cerchiamo di chiarire la situazione.

<sup>23</sup> Si ritiene che il mancato rilascio della polizza assicurativa costituisca solo un inadempimento contrattuale a carico del costruttore, sanzionabile mediante una «normale» azione di inadempimento contrattuale. La nullità (relativa) prevista dalla normativa di tutela dovrebbe esplicare i propri effetti solo nel caso di mancato rilascio della polizza fideiussoria a garanzia degli acconti versati dall'acquirente. Motivi di ordine logico portano ad escludere la nullità in quanto, considerando che la polizza deve essere contratta in fase di avvio del cantiere (per permettere le necessarie operazioni di controllo e vigilanza da parte della compagnia), nel caso in cui dovesse scattare la nullità, non ci sarebbe modo di porre rimedio e l'acquirente perderebbe la possibilità di acquistare la proprietà dell'immobile.

## 6. IL CONTRATTO PER CONTO ALTRUI O PER CONTO DI CHI SPETTA EX ART. 1891 COD. CIV.

L'articolo 1891 cod. civ.<sup>24</sup> disciplina due diverse tipologie di contratto a favore del terzo e precisamente l'assicurazione *in nome proprio e per conto altrui* e l'assicurazione *in nome proprio e per conto di chi spetta*. In entrambi i casi il contratto assicurativo prevede una scissione tra la figura del *contraente* ovvero di chi sottoscrive la polizza (nel nostro caso, il costruttore) e deve adempiere ai relativi obblighi contrattuali (es. rendere le dichiarazioni prescritte dalla legge, provvedere al pagamento del premio ecc.), e quella dell'*assicurato* ovvero del soggetto (beneficiario) che può far valere i diritti che derivano dal contratto (diritto alla prestazione dell'assicuratore).

Entrambe le ipotesi sono oggetto di dispute in ordine alla loro natura e funzione. È scontato che in entrambe le due fattispecie si realizza, in deroga alla disciplina del mandato senza rappresentanza, una separazione tra gli obblighi contrattuali posti a carico del contraente e i diritti derivanti dal contratto spettanti solo al beneficiario. Così pure discussa è la configurazione di contratto a favore del terzo. Tra le due figure, comunque, esiste una marcata differenza sul piano funzionale, vediamo in cosa consiste.

## 7. L'ASSICURAZIONE PER CONTO ALTRUI

Nell'*assicurazione per conto altrui* è configurabile una modalità di gestione degli altrui interessi pur in assenza di un preciso potere di rappresentanza; il caso potrebbe essere inquadrato nell'alveo del mandato senza rappresentanza di cui all'art. 1705 cod. civ.<sup>25</sup>. Tale fattispecie è caratterizzata da una dissociazione tra chi stipula il

24 L'articolo 1891 «Assicurazione per conto altrui o per conto di chi spetta» stabilisce testualmente che:

«Se l'assicurazione è stipulata per conto altrui o per conto di chi spetta, il contraente deve adempiere gli obblighi derivanti dal contratto, salvi quelli che per loro natura non possono essere adempiuti che dall'assicurato.

I diritti derivanti dal contratto spettano all'assicurato, e il contraente, anche se in possesso della polizza, non può farli valere senza espresso consenso dell'assicurato medesimo. All'assicurato sono opponibili le eccezioni che si possono opporre al contraente in dipendenza del contratto.

Per il rimborso dei premi pagati all'assicuratore e delle spese del contratto, il contraente ha privilegio sulle somme dovute dall'assicuratore nello stesso grado dei crediti per spese di conservazione».

25 Articolo 1705 cod. civ. «mandato senza rappresentanza»:

«Il mandatario che agisce in proprio nome acquista i diritti e assume gli obblighi derivanti dagli atti compiuti con i terzi, anche se questi hanno avuto conoscenza del mandato. I terzi non hanno alcun rapporto col mandante. Tuttavia il mandante, sostituendosi al mandatario, può esercitare i diritti di credito derivanti dall'esecuzione del mandato, salvo che ciò possa pregiudicare i diritti attribuiti al mandatario dalle disposizioni degli articoli che seguono».



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



# 12

## IL CONTENUTO DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Per tutelare l'acquirente, l'articolo 6 del decreto attuativo detta il contenuto (minimo) del contratto preliminare di vendita (o atto equipollente), probabilmente allo scopo di fornire all'acquirente tutte le informazioni utili per poter valutare al meglio l'acquisto anche mediante il confronto con proposte uniformi dei vari costruttori. Ancora una volta la norma non prevede alcuna specifica sanzione per il caso d'inadempimento degli obblighi posti a carico del costruttore se non una generica azione d'inadempimento contrattuale con conseguente domanda risarcitoria. La norma va anche oltre indicando i documenti da fornire in allegato<sup>35</sup>. Di seguito vedremo i singoli elementi necessari.

### Sommario

1. I dati necessari per la trascrizione del preliminare; *La Clausola tipo - I dati delle parti necessari per la trascrizione*; 2. Descrizione dell'immobile e delle pertinenze di uso esclusivo; *La Clausola tipo - L'individuazione dell'immobile; Il Caso concreto - Contratto nullo per indeterminatezza*; 3. Situazione urbanistica; *La Clausola tipo - Estremi delle convenzioni e atti d'obbligo*; 4. Caratteristiche tecniche della costruzione; *La Clausola tipo - Caratteristiche tecniche dell'immobile; La Clausola tipo - Ricevuta della documentazione*; 5. La capacità professionale del costruttore; 6. Termini massimi di esecuzione della costruzione e cronoprogramma dei lavori; 7. Prezzo e modalità di pagamento; 8. Estremi della fideiussione rilasciata a garanzia; 9. Ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli; 10. Estremi della richiesta del titolo abilitativo delle opere o dell'avvenuto rilascio; 11. L'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici; 12. Il contratto per persona da nominare; 13. Documenti da allegare al contratto; 14. La trascrizione del contratto preliminare; 15. In sintesi.

## 1. I DATI NECESSARI PER LA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

La lettera *a*) dell'articolo 6 contiene un preciso riferimento alle indicazioni previste agli articoli 2659, primo comma, n. 1), e 2826 cod. civ.

In particolare, l'art. 2659 cod. civ., intitolato «*Nota di trascrizione*» indica gli elementi necessari per procedere alla trascrizione, e quindi:

- a*) per le persone fisiche: il cognome ed il nome, il luogo e la data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale, se coniugate;
- b*) per le società: la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale;

---

<sup>35</sup> In appendice è riportato lo schema di un preliminare-tipo e del relativo disciplinare allegato, contenente gli elementi essenziali introdotti dalla nuova disciplina. Naturalmente si tratta di «*modelli*» da adattare al caso concreto.

c) per le associazioni non riconosciute e le società semplici: anche le generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo;

d) per i condominii: l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale. L'articolo 2826 cod. civ., «*Indicazione dell'immobile ipotecato*», dal suo canto, stabilisce che «*nell'atto di concessione dell'ipoteca l'immobile deve essere specificamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono*».

Attualmente l'Agenzia del Territorio - ora confluita nell'Agenzia delle Entrate - prevede che la trasmissione o la presentazione dei dati possa avvenire solo telematicamente rispettando le specifiche tecniche indicate nel Decreto 9 giugno 2004. Gli adempimenti possono essere effettuati e trasmessi unicamente con MUI (*Modello Unico Informatico*) attraverso un File in formato XML prodotto attraverso specifici software messi a disposizione dall'Agenzia delle Entrate. Si tratta, in particolare, del software denominato «*Nota*» attualmente non più supportato e sostituito dal c.d. «*Unimod*»; questi applicativi permettono di compilare su supporto informatico le note di trascrizione e di iscrizione nonché le domande di annotazione con verifica preventiva alla presentazione. Per «*adempimento*» si intende la registrazione fiscale, la trascrizione, l'iscrizione e l'annotazione nei registri immobiliari ovvero la richiesta di intavolazione nelle regioni ove vige il sistema del libro fondiario e la voltura catastale sia in regime ordinario che presso il catasto tavolare di singoli atti relativi a diritti sugli immobili.

Il programma funziona in due diverse sessioni: nella prima (*Nota*) permette di acquisire su PC i dati delle Note con i relativi controlli man mano che vengono inseriti i dati, e di produrre il file da presentare in Conservatoria a mezzo pendrive USB in conformità al D.M. del 10 marzo 1995. La seconda sessione (*Verifica*), riservata principalmente agli utenti autorizzati all'invio telematico (Notai ecc.), esegue una serie di controlli necessari per l'approvazione.

I dati richiesti per l'adempimento sono di diverso tipo e sono composti da:

- a) dati dell'utente (ovvero del soggetto che chiede l'adempimento) e convenzioni bancarie (necessarie per il pagamento dell'adempimento) per cui è obbligatorio indicare anche il codice fiscale dell'intestatario del conto corrente;
- b) dati generali dell'atto ovvero: forma del titolo (Atto notarile pubblico; Scrittura privata con sottoscrizione autenticata; Atto amministrativo; Atto estero depositato; Atto giudiziario; Atto pubblico amministrativo; Domanda giudiziale; Scrittura privata con sottoscrizione accertata giudiziale; Scrittura privata accertata), il numero di repertorio (il primo numero è relativo al repertorio, il secondo ad un eventuale numero di raccolta), la data dell'atto, il tipo di destinazione (Ufficio delle Entrate, Uffici del Territorio, Uffici delle Entrate e del Territorio ecc.) ed il tipo di bollo (occorre indicare se il bollo è dovuto o meno ed il relativo importo);
- c) dati dei componenti e/o dei soggetti non componenti e/o dei rappresentanti; il sistema richiede, in aggiunta ai dati previsti dal Codice civile, l'indicazione del sesso e lo stato civile («*Separazione*», «*Comunione*» o «*Libero*»);
- d) dati degli immobili;

- e) dati delle note (o convenzioni come sono definite nel DTD) e/o delle iscrizioni e/o delle volture tavolari;
- f) dati dei negozi giuridici rilevanti ai fini della liquidazione delle imposte;
- g) testo dell'atto con l'elencazione degli eventuali allegati;
- h) titolo con firma digitale in formato tiff o pdf/a.

Le formalità si eseguono attraverso apposita procedura che, relativamente agli utenti telematici che utilizzano la versione completa del programma effettua automaticamente una serie di operazioni:

- a) compilazione del Modello Unico Informatico che permette l'inserimento di tutti i dati precedentemente menzionati;
- b) produzione del Plico contenente il file XML e relativo controllo della correttezza del plico stesso;
- c) verifica del plico attraverso la funzione «*Black-Box*» presente nel menu principale prima della funzione di Help;
- d) apposizione della Firma digitale;
- e) invio all'Amministrazione Finanziaria attraverso il Sistema di presentazione documenti (*Sister*).

Gli utenti non telematici che utilizzano Unimod nella sua versione semplificata, invece, dovranno seguire una diversa procedura ovvero:

- a) compilazione del Modello Unico Informatico che permette l'inserimento dei dati dei punti a), b), c) (eccetto i dati dei rappresentanti), d), e) (eccetto i dati di competenza del tavolare) precedentemente menzionati;
- b) Produzione del Plico contenente il file XML e relativo controllo della correttezza del plico stesso;
- c) verifica del plico attraverso la funzione «*Black-Box*» presente nel menù principale.

Quindi, in definitiva, considerando che le procedure necessarie per l'effettuazione degli adempimenti presso le Conservatorie sono ormai informatizzate ed è necessario seguire specifiche procedure in continua evoluzione, per evitare che, in sede di presentazione delle formalità, queste vengano respinte, è necessario inserire nei contratti tutti gli elementi utili, necessari ed opportuni.

#### **LA CLAUSOLA TIPO**

##### **I dati delle parti necessari per la trascrizione**

- *Impresa Costruzioni Generali srl*, con sede legale in ... (prov. ...) Via ..., n. ... ed uffici tecnico-amministrativi in ... (prov. ...) Via ..., n. ..., capitale sociale € ... interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di ..., Part. IVA ..., iscritta al n. ... del Repertorio Economico Amministrativo tenuto presso la C.C.I.A.A. di ... in persona del suo Amministratore Unico e legale rappresentante pro-tempore sig. ..., imprenditore, nato a ... il ..., codice fiscale ..., domiciliato per la carica presso la sede (in seguito per brevità indicato come «*SOCIETÀ*»);
- *Mario Rossi*, impiegato, nato a ... il ..., codice fiscale ..., e *Lucia Bianchi*, impiegata, nata a ... il ..., codice fiscale ..., coniugi in regime patrimoniale di comunione legale di beni, domiciliati in in ... (prov. ...) Via ... tel. ... (in seguito per brevità indicati come «*PROMISSARIO ACQUIRENTE*»).



## 2. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DELLE PERTINENZE DI USO ESCLUSIVO

La norma impone di procedere all'esatta descrizione dell'immobile e delle sue pertinenze. Sotto questo profilo occorre fare una premessa: secondo le norme civilistiche l'eventuale mancata o imprecisa indicazione dell'immobile potrebbe comportare la nullità del contratto per indeterminatezza dell'oggetto. Per evitare complicazioni di ogni tipo, è sempre necessario indicare la natura del bene (appartamento, locale commerciale, ufficio, box auto, deposito ecc.), il comune in cui si trova e l'indirizzo. Nel caso in cui l'immobile non sia ancora accatastrato, sarà necessario indicare i dati catastali del terreno su cui insiste ed i relativi confini. La norma richiede che vengano indicate anche eventuali pertinenze di uso esclusivo. Ancora una volta abbiamo un punto critico in quanto sembra esserci un disallineamento tra il primo ed il secondo comma dell'art. 6. Mentre ai sensi del primo comma lett. b) il contratto deve contenere l'indicazione della «*descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo ...*», ai sensi del secondo comma, lett. b), al contratto devono essere allegati «*gli elaborati del progetto [...] limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali*». Volendo seguire il dettato letterale della norma, nel contratto dovremmo indicare solo l'immobile con le relative pertinenze di uso esclusivo mentre occorrerebbe allegare le tavole di progetto con l'indicazione (anche) dei beni condominiali.

In realtà abbiamo due problemi correlati tra loro. Il solito esempio servirà a chiarire la situazione.

Poniamo il caso in cui il costruttore s'impegni a vendere un appartamento con relativo posto auto. Quest'ultimo potrebbe essere rappresentato sia da uno spazio pertinenziale all'appartamento (assegnato ed individuato catastalmente), sia da un'area condominiale (per esempio un cortile) ove i singoli spazi adibiti al parcheggio delle vetture non sono individuati né assegnati ai singoli condomini.

Nel primo caso (spazio) nel contratto andrà fornita la descrizione del singolo posto auto (per es. posto auto di circa mq. 20, contraddistinto dal n. «x», cui si accede attraverso apposita corsia di accesso e di manovra, contrassegnato in colore ... nella planimetria allegata) per cui l'acquirente avrà sufficienti garanzie. Nel secondo caso (uso del cortile condominiale) il contratto si limiterà a fare menzione dell'esistenza del posto auto all'interno del cortile condominiale, senza nessuna descrizione; in questo caso è evidente che il contratto sarà meno trasparente.

A ben guardare vi è anche un altro problema. La lett. b) del secondo comma impone di allegare al contratto gli elaborati progettuali relativi alle parti condominiali. Forse il Legislatore non ha tenuto in debito conto le conseguenze concrete di tale scelta. Occorre partire dal presupposto che all'interno di un complesso edilizio (ma anche di una singola palazzina) le aree condominiali sono particolarmente estese; rientrano in questo contesto non solo le aree su cui sorge il fabbricato, gli androni dei portoni, le scale, i ballatoi, i terrazzi, ma anche le aree esterne al singolo fabbricato, le aree di accesso e di manovra, i percorsi carrabili, ecc. Per poter rispettare la norma, occorrerebbe allegare ad ogni singolo preliminare

(o atto equipollente) l'intero progetto relativo non solo alla singola palazzina di cui l'immobile fa parte, ma all'intero complesso edilizio (nell'ipotesi di progetti più articolati). A ben vedere la situazione sembra essere alquanto complicata anche perché i progetti edilizi sono composti da decine di tavole progettuali che bisognerebbe allegare ad ogni singolo contratto. Forse il Legislatore, nel dettare le norme, non ha tenuto in debito conto gli aspetti di ordine pratico.

Si ha l'impressione che il Legislatore ritenga che la tutela dell'acquirente passi attraverso due tappe obbligate: la stipula del contratto e l'esame degli allegati.

Il contratto dovrà contenere una adeguata descrizione dell'immobile che renda possibile la precisa individuazione dei beni oggetto di vendita (in verità, in mancanza di tali elementi il contratto potrebbe essere nullo per indeterminatezza dell'oggetto). Quindi sarà necessario indicare, per esempio, scala, piano, accesso (per esempio di fronte all'ascensore) numero di appartamenti per piano, confini, consistenza. Le stesse indicazioni dovrebbero essere fornite per le pertinenze.

In relazione agli elaborati progettuali da allegare <sup>36</sup>, potrebbe essere sufficiente una planimetria del piano in cui si trova l'immobile (in questo modo l'acquirente potrebbe avere sufficiente contezza dell'unità immobiliare, del numero di appartamenti per ogni piano, della posizione dell'ascensore e del vano scala rispetto alla propria unità immobiliare) ed una tavola delle eventuali pertinenze (per esempio una pianta del cortile che indichi l'ubicazione del posto auto).

Uno dei problemi principali che attanagliano gli «*acquisti sulla carta*» è costituito dalle dimensioni dell'immobile. Il problema maggiore è rappresentato dalla circostanza che le superfici possono essere intese in vario modo: superficie calpestabile, coperta, commerciale ecc. Il problema si complica ulteriormente pensando, per esempio, che la superficie commerciale può comprendere i balconi e le terrazze (che possono essere conteggiate per intero o in quota parte) nonché beni comuni (androne del portone, vano scala, ascensore, ballatoio ecc.). È chiaro che, in queste condizioni, l'aleatorietà la fa da padrona; è altrettanto chiaro che l'acquirente ha interesse a conoscere la reale superficie dell'appartamento che si accinge ad acquistare (superficie coperta calpestabile) mentre il costruttore, dal suo canto, parlerà di *superficie commerciale* per «*mescolare le carte*» <sup>37</sup>. Ci si chiede, a questo punto, se il Legislatore, parlando di «*descrizione dell'immobile*» abbia voluto riferirsi anche alle superfici.

A parere dello scrivente la risposta all'interrogativo non può che essere positiva per cui il contratto dovrà riportare l'indicazione della superficie dell'immobile;

---

<sup>36</sup> Gli elaborati progettuali da allegare al contratto dovrebbero contenere delle indicazioni grafiche atte a facilitarne la lettura da parte dell'acquirente; sarebbe quindi opportuno graficizzare il bene oggetto del contratto, le relative pertinenze, i beni comuni e quelli condominiali con simboli o colori diversi.

<sup>37</sup> Si ricorderà che non esiste un criterio unitario per la misurazione delle superfici; l'UNI aveva cercato di porre ordine nel sistema con due norme sui «*Servizi - Agenzie immobiliari - Requisiti del servizio*» e precisamente con la norma UNI 10750/1998, prima e con la norma UNI 10750/2005 poi, ma entrambe erano state ritirate. Attualmente dovrebbe essere in vigore la norma UNI 15733:2011 «*Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari*».

per maggior chiarezza, si potrà indicare la superficie calpestabile e quella commerciale (avendo cura di indicare come questa viene conteggiata). Le ragioni che fanno propendere verso questa scelta sono varie. In primo luogo occorre evidenziare che il Legislatore ha voluto introdurre nel nostro ordinamento una normativa che tuteli effettivamente la posizione dell'acquirente. Tale normativa impone di allegare al contratto tavole planimetriche progettuali relative all'unità immobiliare ed alle relative pertinenze. Appare evidente che tali planimetrie permetterebbero non solo di individuare la singola unità immobiliare ma anche di apprezzarne la consistenza. In questa prospettiva appare del tutto naturale indicare la superficie dell'immobile. Va da sé che ha senso allegare delle tavole solo se queste sono quotate in scala adeguata, diversamente sarebbe si tratterebbe solo di un altro inutile adempimento.

### **LA CLAUSOLA TIPO**

#### **L'individuazione dell'immobile**

La Società si obbliga a vendere al promissario acquirente, che si obbliga ad acquistare nell'ambito del complesso indicato nella lettera «...» delle premesse, il seguente immobile, da realizzare a sua esclusiva cura e spese:

- *appartamento* sito all'interno del lotto contraddistinto dal n. ..., scala «...», piano ..., con ingresso dalla porta a [sinistra/destra/di fronte] uscendo dall'ascensore, composto da [ingresso, soggiorno, cucinino, due camere, servizi e due balconi], della superficie commerciale (misurata, secondo gli usi e consuetudini depositati presso la competente C.C.I.A.A. di ..., comprendendo i muri perimetrali esterni, il 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e il 30% dei balconi) di circa mq ...;
  - l'immobile è dotato di un *posto auto pertinenziale*, (costituente superficie vincolata a parcheggio per il rispetto della normativa urbanistica e su cui grava il relativo vincolo indicato nella lettera ... delle premesse) della superficie utile di circa ... mq, sito nel secondo piano interrato cui si accederà da apposta rampa carrabile di partentesi dalla strada ... e precisamente il ... posto auto sulla [destra/sinistra] percorrendo la corsia di accesso e di manovra.
- Vengono allegate al presente atto, rispettivamente sotto la lettera ... la planimetria dell'intero piano ..., ove l'appartamento oggetto del presente atto risulta contraddistinto dalla lettera ... e contornato in colore ... mentre le aree comuni (vano scala, ballatoio, ascensore) risultano tinteggiate in colore ... e - sotto la lettera ... - la planimetria dell'intero piano secondo interrato ove il posto auto pertinenziale è contraddistinto dal n. ... e risulta contornato in color ...; le aree comuni (rampa di accesso, corsie di accesso e di manovra, vano sala macchine degli ascensori, vano autoclave) risultano tinteggiate in colore ....

**IL CASO CONCRETO****Contratto nullo per indeterminazione**

Viene sottoscritto un preliminare di vendita avente ad oggetto un locale con pertinenziale area a verde all'interno di un fabbricato in corso di costruzione. Il contratto preliminare viene dichiarato nullo per indeterminazione dell'oggetto in quanto gli atti (preliminare e piantina) non contenevano elementi sufficienti *«per individuare l'ubicazione del locale trasferito, da frazionarsi dall'intero, l'indicazione dell'estensione dei quattro lati dell'immobile da frazionare dall'intero ed i confini del locale; inoltre non erano stati in alcun modo individuati i dati relativi al verde, né era stata precisata l'estensione di detta superficie»*.

La decisione è stata resa dalla Corte di Cassazione, con la sentenza del 15 novembre 2012, n. 20012.

Per la validità del contratto di compravendita immobiliare, è necessario che l'oggetto sia determinato (ovvero determinabile) in base ad elementi contenuti nell'atto di compravendita. L'immobile può essere individuato tramite indicazione dei confini o di altri dati oggettivi incontrovertibilmente idonei ad eliminare ogni possibile dubbio sull'individuazione dell'immobile.

**3. SITUAZIONE URBANISTICA**

L'articolo 6, comma 1, lettera c) prevede che il contratto debba contenere *«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»*. In realtà, a prescindere dalle norme di tutela, l'acquirente ha la possibilità di venire a conoscenza di eventuali vincoli contenuti nelle convenzioni attraverso due vie concomitanti: tramite i Pubblici Registri Immobiliari (in quanto i vincoli sono validi solo se trascritti) o, più semplicemente, rivolgendosi allo Sportello Unico dell'Edilizia. Quest'ultimo ufficio dovrebbe essere in grado di chiarire eventuali dubbi. Il condizionale è d'obbligo in quanto chi è avvezzo ai rapporti con questi uffici sa bene che, spesso, anche per i professionisti più esperti è difficile riuscire a cavare un ragno dal buco. Comunque, almeno teoricamente, l'acquirente, rivolgendosi allo Sportello Unico, armandosi di buona volontà e pazienza dovrebbe riuscire ad ottenere ogni possibile informazione su tutta la pratica edilizia relativa all'immobile che si accinge ad acquistare (piano di lottizzazione, convenzione di lottizzazione, progetto architettonico, vincoli urbanistici, permesso di costruire, ecc. ecc.). Un suggerimento per i costruttori potrebbe essere quello di mettere in rete, pubblicandolo sul sito web dell'azienda, tutta la documentazione necessaria ed opportuna a fornire all'acquirente un'idea precisa e dettagliata dell'immobile. L'acquirente attento non potrà che valutare positivamente l'iniziativa.

**LA CLAUSOLA TIPO****Estremi delle convenzioni e atti d'obbligo**

- la Società, quale lottizzante, ha provveduto a perfezionare la convenzione di lottizzazione con il Comune di ... con atto per Notaio ... del ... rep. ..., registrata a ... il ..., al n. ... e trascritta a ... il ... al n. .;
- La Società dichiara che tutta la documentazione tecnico-amministrativa (piano di lottizzazione, convenzione di lottizzazione, atto di cessione al Comune, progetto architettonico, asservimento e vincolo a parcheggio, permesso di costruire, ricevute relative all'avvenuto versamento degli oneri di urbanizzazione ecc.) relativa al complesso in corso di realizzazione è liberamente disponibile presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di ... (pratica edilizia n. ....);
- copia della documentazione è altresì disponibile presso lo studio del Notaio ... sito in ... via ..., nonché presso i propri uffici tecnico-amministrativi siti in ... via ..., ove potranno essere chiesti al responsabile, Dott. ..., durante il consueto orario di ufficio;
- si precisa altresì che i documenti sono liberamente consultabili anche sul sito web della società all'indirizzo [www.....](http://www.....);
- il promissario acquirente, in proposito, dichiara e riconosce, a tutti gli effetti, di ben conoscere, per averla esaminata direttamente e/o tramite personale di propria fiducia, tale documentazione e di aver altresì ricevuto ogni possibile chiarimento in merito e non avere riserve in proposito.

**4. CARATTERISTICHE TECNICHE DELLA COSTRUZIONE**

Il Legislatore vuole che l'acquirente venga informato su alcuni dati tecnici: struttura portante, fondazioni, tamponature, solai, copertura, infissi ed impianti. L'argomento merita uno specifico approfondimento. Occorre partire dal presupposto che l'art. 3. lett. *m*) della L. n. 210/2004, disciplinando il contenuto minimo del preliminare prevede l'obbligo di indicare «[...] *analiticamente le caratteristiche tecniche della costruzione, la tipologia dei materiali impiegati, le modalità e le fasi di esecuzione, [...] nonché l'indicazione dell'appaltatore;*». L'articolo 6, comma 1, lett. *d*) del decreto attuativo, in linea con la delega ricevuta, richiede che il contratto contenga «*le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti*». La norma focalizza l'obbligo di informativa posto a carico del costruttore (almeno limitatamente al preliminare) esclusivamente su due problematiche: struttura dell'edificio ed impianti. Nessun accenno alle rifiniture (che pure hanno il loro giusto peso in termini di costo per l'acquirente), che vengono relegate dal successivo comma 2, lett. *a*) all'interno del disciplinare tecnico da allegare al contratto.

In verità, la scelta operata dal Legislatore appare quantomeno discutibile. In primo luogo non si comprende per quale ragione strutture e rifiniture sembrino sottoposte ad una disciplina diversa: le prime nel preliminare (che dovrebbe rivestire maggiore



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



## PROPOSTA PER L'ACQUISTO DI UNITÀ IMMOBILIARE IN CORSO DI COSTRUZIONE

(proponente) ..... Spett.  
VIA .....  
CITTA ..... Via .....  
TEL .....  
Cod. fis. ....

Il sottoscritto ....., nato a ..... il ...../...../..... residente in.....  
Via ..... C.A.P..... codice fiscale ..... tel...  
..... Email ..... con la presente proposta s'impegna irrevocabilmente  
all'acquisto, alle condizioni sotto elencate, del seguente immobile

### 1) IMMOBILE OGGETTO DELLA PROPOSTA

Ubicazione: ..... località ..... Complesso: .....  
Lotto: .....Scala:..... piano ..... tipo: .....  
Uso: .....  
Proprietà: ..... con sede in ....., Via ....., n. ....  
Composizione .....

Superficie commerciale (misurata comprendendo i muri perimetrali esterni, il 50% dei muri a confine con altre unità immobiliari e il 30% dei balconi) di circa mq ..... ;

**Pertinenze di uso esclusivo:** posto auto costituente superficie vincolata a parcheggio della superficie utile di circa ..... mq, sito nel ..... piano interrato individuato dal n. ....

Il suolo è gravato da riservato dominio che dovrà essere cancellato dal costruttore entro il ...../...../.....

Il tutto a corpo come da planimetria allegata;

attualmente in costruzione: consegna prevista per il .....

### 2) PROGETTO

Il proponente prende atto che il fabbricato sarà realizzato in conformità al progetto redatto dall'ing. .... di ....., in base al Permesso di Costruzione del ...../...../..... n. .... rilasciato in data ...../...../..... dal Comune di .....

3) PREZZO OFFERTO E CONDIZIONI DI PAGAMENTO

Euro .....00 (...../00) oltre IVA, da corrispondersi nei modi e nei termini di seguito indicati:

- € .....00 vengono versati contestualmente alla presente a titolo di deposito cauzionale, a valere da caparra confirmatoria al momento dell'accettazione da parte del titolare dell'immobile mediante .....
- € .....00 verranno versati alla sottoscrizione del preliminare da effettuarsi presso gli uffici della ....., siti in ..... entro il ...../...../.....
- € .....00 verranno versati in n. .... rate..... di eguale importo con scadenze mensili, a partire dal ..... mediante bonifico su c/c intestato alla Società venditrice indicato in sede di preliminare
- € .....00 verranno versati mediante accollo di una quota di mutuo fondiario, salvo conguaglio, alle condizioni stabilite dall'istituto mutuante al momento del .....

- 4) La presente proposta sarà trasmessa al titolare dell'immobile entro quindici giorni dalla data odierna; il titolare dovrà comunicare l'accettazione o il rifiuto della proposta entro tre giorni a mezzo telegramma al proponente.
- 5) L'atto definitivo verrà stipulato presso lo studio del notaio indicato dalla Società venditrice, a semplice richiesta della stessa: spese tecniche, imposte e tasse saranno a carico del sottoscritto.
- 6) La consegna dell'immobile è indicativamente prevista per il .....
- 7) L'acquisto è effettuato a corpo; qualora, all'atto della consegna, non vengano effettuate riserve, la stessa si intenderà accettata nello stato di fatto risultante dall'apposito verbale di consegna.
- 8) All'immobile competerà una quota di "parti comuni" risultanti dal redigendo regolamento di condominio per la cui redazione, sin da ora, conferisco ampio mandato alla Società venditrice.
- 9) Il possesso attivo e passivo decorrerà a favore del sottoscritto dalla data dell'atto definitivo di compravendita.
- 10) La presente proposta d'acquisto è irrevocabile soltanto per il sottoscritto; essa perderà ogni e qualsivoglia validità ed efficacia decorsi ..... giorni dal termine fissato per la firma del preliminare; in questo caso la venditrice sarà tenuta al rimborso delle somme ricevute a titolo di deposito cauzionale infruttifero escludendo qualunque altro risarcimento.
- 11) Alla ricezione della presente proposta la Società venditrice si attiverà per ottenere il rilascio, a favore del proponente, di idonea fideiussione prevista ex legge 122/05 da parte di .....
- 12) Ricevo in allegato alla presente .....

Luogo, li .....

FIRMA .....

A norma degli artt. 1341-1342 cc si approvano specificatamente le clausole di cui ai punti 3 (prezzo e modalità di pagamento), 5 (spese inerenti l'atto e accettazione del Notaio), 8 (rinuncia).

Luogo, li .....

FIRMA .....