

Multiproprietà: obbligo di fideiussione se l'immobile non è ultimato

13 Dicembre 2005

Con il decreto legislativo n. 206 del 6 settembre 2005 "Codice del Consumo" è stata riordinata e semplificata la normativa sulla tutela dei consumatori, in coordinamento con i principi e gli indirizzi affermati in sede comunitaria ed in attuazione della Legge di semplificazione 2001 (L.229/2003).

La finalità del Codice, entrato in vigore lo scorso 23 ottobre, è quella di ricostruire, in un quadro nuovo e unitario, le regole, non solo di carattere contrattuale, che afferiscono ai molteplici ambiti in cui sono coinvolti gli interessi dei consumatori.

In particolare, negli articoli da 69 a 81 è stata riprodotta la disciplina dei contratti volti all'acquisizione di un "diritto di godimento ripartito" di beni immobili di cui all'abrogato D.Lgs. 427/1998.

Il godimento a tempo parziale di beni immobili (in attuazione della Direttiva comunitaria 94/47/CE) si caratterizza per il fatto che l'immobile può essere utilizzato ogni anno durante un determinato periodo, più o meno lungo, il che consente un'utilizzazione scaglionata del medesimo bene da parte di più persone (cd. multiproprietà).

In particolare, si richiama l'attenzione sull'art. 76 dove si prevede che, qualora oggetto del contratto sia un immobile in corso di costruzione, il venditore è obbligato a prestare fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'ultimazione dei lavori.

Ciò detto è opportuno individuare il tipo di rapporto che sussiste tra l'obbligo previsto dall'art. 76 del Codice del Consumo e il D.Lgs. 122/05 che racchiude, invece, la disciplina attuativa della Legge 210/04 sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire dove, all'art. 2 si introduce l'obbligo di fideiussione a carico del costruttore a garanzia delle somme e di ogni altro corrispettivo versato dal promissario acquirente prima del trasferimento della proprietà.

Si può ragionevolmente dedurre che le due norme dovranno essere coordinate tra loro applicando il cd. "criterio di specialità" in base al quale la norma generale

per gli immobili in corso di costruzione (art. 2 D.Lgs. 122/05) non trova applicazione là dove è applicabile quella particolare (art. 76 D.Lgs. 206/06).

A ragione di ciò infatti l'analisi attenta delle due norme fa emergere alcune differenze per ciò che concerne i presupposti per la loro applicazione.

Nella tabella di raffronto si è voluto schematizzare il contenuto delle due discipline, l'una speciale sulla multiproprietà, contenuta nel nuovo Codice del Consumo e l'altra di carattere più generale riguardante la tutela di coloro che acquistano un immobile da costruire, con l'obiettivo evidenziare le differenze in merito a: parti del contratto; oggetto del contratto; contenuto della fideiussione; aspetti sanzionatori.

tabella di raffronto	
<i>Obbligo di fideiussione ex art. 76 D.Lgs 206/2005 - Codice del Consumo (Multiproprietà)</i>	<i>Obbligo di fideiussione ex art.2 D.Lgs. 122/05 - (Tutela degli acquirenti di immobili da costruire)</i>
le parti	
<p>è richiesto che il venditore, sia, secondo la definizione data dall'art. 69 la persona fisica o giuridica che, nell'ambito della sua attività professionale, costituisce, trasferisce o promette di costituire o di trasferire il diritto oggetto del contratto; al venditore è equiparato ai fini dell'applicazione del codice colui che, a qualsiasi titolo, promuove la costituzione, il trasferimento o la promessa di trasferimento del diritto oggetto del contratto.</p>	<p>è richiesto che il venditore/costruttore sia, secondo la definizione data dall'art. 1 lett b), l'imprenditore (persona fisica o società) che agisce nella sua attività di impresa e che vende o promette di vendere un immobile da costruire. Nella nozione di costruttore vi rientrano anche le cooperative edilizie.</p>

<p>è richiesto che l'acquirente sia il consumatore definito dall'art. 3 come la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale o professionale.</p>	<p>è richiesto che l'acquirente sia, secondo l'interpretazione prevalente, solo ed esclusivamente la persona fisica che non agisce nell'esercizio dell'attività di impresa o professionale.</p>
<p>oggetto del contratto</p>	
<p>Deve trattarsi di un immobile in corso di costruzione ad uso abitazione, alberghiero o turistico-ricettivo</p>	<p>Deve trattarsi di un immobile in corso di costruzione a prescindere dalla destinazione d'uso che potrà essere residenziale, produttiva, direzionale ecc.</p>
<p>contenuto del contratto</p>	
<p>Deve trattarsi di un contratto della durata di almeno tre anni con il quale, verso pagamento di un prezzo globale, si costituisce, si trasferisce o si promette di costituire o trasferire, direttamente o indirettamente, un diritto reale ovvero un altro diritto avente ad oggetto il godimento di uno o più beni immobili, per un periodo determinato o determinabile dell'anno non inferiore ad una settimana.</p>	<p>Deve trattarsi di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di un altro diritto di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità.</p>
<p>contenuto e caratteristiche della Fideiussione</p>	

<p>Il venditore è obbligato a prestare fideiussione bancaria o assicurativa allorquando l'immobile oggetto del contratto sia in corso di costruzione.</p> <p>La garanzia è relativa all'ultimazione dei lavori.</p>	<p>Il costruttore/venditore è obbligato, prima o al più tardi all'atto della stipula del contratto a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso o deve ancora riscuotere prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento.</p>
<p>aspetti sanzionatori</p>	
<p>Della fideiussione deve farsi espressa menzione nel contratto a pena di nullità.</p>	<p>Il mancato rilascio della fideiussione comporta la nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente.</p>