

Immobili da costruire: l'acquirente non può rinunciare alle tutele previste

20 Giugno 2014

Durante la conversione in legge, il D.L. 8 marzo 2014, n. 47, recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per Expo 2015 (meglio noto come "Decreto Casa") è stato integrato con **l'articolo 10-quater che apporta lievi modifiche al D.Lgs. 122/2005** (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire).

In realtà la proposta emendativa inizialmente formulata e poi accantonata volta all'introduzione di un meccanismo sanzionatorio avrebbe comportato una modifica con effetti piuttosto rilevanti.

Fortunatamente, anche grazie all'azione dell'Ance, l'emendamento non è stato approvato forse anche in considerazione del fatto che, come evidenziato da alcuni parlamentari in un ordine del giorno, sarebbe preferibile intervenire per modificare la normativa sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire "anche al fine di facilitare la concessione di fidejussioni stabilendo dei tassi calmierati". Di talché si dovrebbero adottare le opportune iniziative per "attivare un tavolo di concertazione e di confronto con le categorie interessate allo scopo di giungere ad un provvedimento legislativo organico che, senza alterare le tutele per i cittadini, venga incontro anche ai costruttori attraverso norme certe che possano favorire le condizioni per la stipula delle fidejussioni".

L'articolo 10-quater ha introdotto il **comma 1-bis all'articolo 5** del D.Lgs. 122/2005 nel testo che segue:

5. Applicabilità della disciplina.

1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4 si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

1-bis. L'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal presente decreto; ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta.

L'introduzione dell'art. 1-bis ha il pregio di aver messo nero su bianco un aspetto sul quale negli anni, autorevole dottrina, aveva avuto modo di dilungarsi ossia quello relativo alla possibilità di derogare, anche tramite artifici contrattuali, agli obblighi imposti dal provvedimento.

La stessa, forse, ambiguità delle norme aveva portato quindi la dottrina a discutere, ad esempio, sulla possibilità di rinunciare alla garanzia fidejussoria (in via preventiva da parte dell'acquirente) o all'azione di nullità sempre da parte dello stesso acquirente (la c.d. nullità relativa).

In realtà, come specificato qui di seguito, non sembravano sussistere dubbi circa la vincolatività delle norme.

L'articolo 2 co. 1 recita, infatti, che "...il costruttore **è obbligato, a pena di nullità** del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, ..."

A seguire ai sensi dell'articolo 4 co. 1 **"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 ..."

Da ultimo l'articolo 6 co. 1 prevede che **"Il contratto preliminare** ed ogni altro contratto che ai sensi dell'articolo 2 sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile oggetto del presente decreto **devono contenere:...**"

Con tutta chiarezza già il dato testuale ricavabile dalle norme induceva a ritenere che si trattasse di norme di carattere precettivo e come tali imperative ed inderogabili. Anche se, come si può notare, la previsione della nullità è prevista solo per il mancato rilascio della fideiussione mentre per la polizza

decennale postuma, non è prevista analoga sanzione e la mancata consegna della polizza all'atto di rogito, riproduce una ipotesi di inadempimento contrattuale con possibilità di richiedere il risarcimento danni.

Com'è noto, nel nostro ordinamento perché un contratto, o anche una singola clausola, sia nullo, non occorre che la nullità sia espressamente prevista dalla legge; è sufficiente che una norma imperativa sia stata violata. La previsione del nuovo comma 1-bis in base concretizza di fatto un principio generale di diritto già riconosciuto dal codice civile (v. art. 1418) che considera nulle le clausole contrattuali contrarie a norme imperative. La modifica legislativa contenuta nell'articolo 10 quater deve intendersi come una ulteriore specificazione di tale principio di ordine pubblico.

La nuova norma ha dunque il merito di fare maggiore chiarezza se non altro perché essa ha come ambito di riferimento tutte le forme di tutela previste dal D.Lgs. 122/2005.

Le altre modifiche riguardano gli articoli 9 e 10 che sono stati emendati nel testo che segue:

Art. 9 - Diritto di prelazione

*1. Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per se' **o del proprio coniuge** o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, e' riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile.*

Art. 10. - Esenzioni e limiti alla esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare

*1. Gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili da costruire, nei quali l'acquirente si impegni a stabilire, entro dodici mesi dalla data di acquisto o di ultimazione degli stessi, la residenza propria **o del proprio coniuge** o di suoi parenti o affini entro il terzo grado, se posti in essere al giusto prezzo da valutarsi alla data della stipula del preliminare, non sono soggetti all'azione revocatoria prevista dall'articolo 67 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni.*

Si tratta di semplici correttivi che estendono (giustamente) le specifiche tutele (in materia di diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile all'incanto nonché in tema di sottrazione all'azione revocatoria fallimentare dei contratti di trasferimento di immobili da costruire) anche quando sia stato il coniuge e non il titolare del contratto a stabilire nell'immobile l'abitazione principale o la residenza.