

Immobili da costruire: fideiussione non dovuta per le vendite “su carta”

23 Febbraio 2018

La Corte Costituzionale con la pronuncia **n. 32/2018** del 19 febbraio ha **respinto** con fermezza un ricorso sulla asserita illegittimità costituzionale di alcune disposizioni contenute nella normativa sulla **tutela degli acquirenti di immobili da costruire** (D.lgs. 122/2005 attuativo della Legge delega n. 210/2004).

In particolare, la questione sollevata era finalizzata a far dichiarare l'illegittimità della norma che esclude, dall'ambito di applicazione delle tutele previste per coloro che acquistano un immobile da costruire o in corso di costruzione, **le cosiddette vendite “su carta”** ossia le ipotesi in cui oggetto delle compravendite è un bene futuro rispetto al quale esiste un progetto, forse anche definitivo, ma che non è stato presentato al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

Come ha, in parte, chiarito la Corte, il legislatore, escludendo tali fattispecie dall'ambito delle norme sulla tutela degli acquirenti ha voluto, in questo modo, circoscrivere l'ambito di protezione per chi acquista una casa ancora da costruire solo a quelle fattispecie che hanno già un minimo di concretezza ossia quei contratti preliminari che hanno ad oggetto un immobile per il quale è stato dato avvio all'iter amministrativo per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio ai sensi del TU Edilizia (DPR n. 380/2001). Peraltro, il D.lgs. 122/2005 nel fare riferimento alla necessità che sia stato *richiesto* (e non rilasciato) un titolo abilitativo aveva già inteso estendere la tutela ad un ambito sufficientemente esteso.

Con ciò non si nega la legittimità di accordi preliminari tra acquirente e venditore che prevedano il versamento di somme a titolo di acconto (per “fissare” il corrispettivo e magari usufruire di una scontistica maggiore) ed aventi ad oggetto una unità immobiliare individuata in un progetto per il quale non è stato ancora avviato l'iter amministrativo edilizio. In tal caso, le norme di tutela esistono, comunque, e sono ordinarie quelle del codice civile non essendo prevista una disciplina “speciale” di garanzia.

Si tratta, ha concluso la Corte, di forme contrattuali diverse e come tali suscettibili di tutele diverse in quanto, come già asserito anche dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 5749/2011, l'affidamento del privato acquirente nell'ipotesi in cui il costruttore abbia già avviato la richiesta del titolo abilitativo sono senza dubbio maggiori e, quindi, necessitano di una tutela “speciale” rispetto a quelle molto più aleatorie in cui è presente solo un semplice progetto di cui lo stesso acquirente non può non essere consapevole (con spettanza quindi di una protezione diversa).

La Consulta ha, pertanto, ritenuto pienamente legittimo tutto l'impianto normativo del D.lgs. 122/2005 sia per i motivi anzidetti sia perché non può essere disconosciuta la discrezionalità delle scelte legislative quando, naturalmente, non mostrano palesi motivi di contrasto ai principi costituzionali. Lo speciale pacchetto di garanzie previsto dal D.lgs. 122/2005 al ricorrere di determinati presupposti oggettivi e soggettivi non può ritenersi contrario al principio di uguaglianza e parità di trattamento.

In allegato la Sentenza n. 32/2018

31648-Sentenza_32_2018.pdf [Apri](#)