

CONTRATTO PRELIMINARE PER IMMOBILE DA COSTRUIRE

Il D.L. 122/2005 dispone un duplice obbligo in capo al costruttore. In sede di stipula del contratto (a pena di nullità che può essere fatta valere solo dall'acquirente) il venditore deve consegnare una fideiussione pari alle somme che il costruttore riceve prima della stipula del contratto definitivo. Successivamente in sede di stipula del contratto definitivo il venditore deve consegnare all'acquirente una polizza assicurativa decennale a garanzia di eventuali vizi di costruzione dell'edificio.

Bisogna per prima cosa identificare cosa sia un immobile da costruire: trattasi di edifici per la cui costruzione sia stato chiesto il permesso di costruire oppure di edifici il cui stato di avanzamento dei lavori non consente il rilascio del certificato di agibilità. E' importante sottolineare che la fideiussione deve essere rilasciata da una banca o da una compagnia di assicurazione e può essere escussa se al momento del contratto definitivo il venditore non adempie all'obbligo di consegnare la polizza assicurativa decennale a garanzia di eventuali vizi di costruzione dell'edificio. La fideiussione può essere incassata anche quando il venditore versa in uno stato di crisi. Lo stato di crisi c'è al verificarsi di una delle seguenti situazioni:

- a) L'edificio viene pignorato;
- b) Il costruttore viene dichiarato fallito;
- c) Il costruttore presenta una domanda di ammissione al concordato preventivo

Il nuovo codice della crisi e dell'insolvenza ha integrato questa disciplina (artt. 389-391) relativamente agli immobili da costruire per i quali il titolo edilizio abilitativo sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019.

E' stato disposto che il contratto preliminare di un immobile da costruire, ed ogni altro contratto diretto al successivo acquisto della proprietà in capo ad una persona, devono essere redatti per atto pubblico o per scrittura privata autenticata. Si tratta di una norma imperativa, pertanto il mancato rispetto della previsione comporta la nullità del contratto. La nullità è insanabile e imprescrittibile (artt. 1422 e 1423 c.c.) e può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse (non più dal solo acquirente). Bisogna quindi recarsi dal Notaio per stipulare atti validi.

Il contratto deve indicare gli estremi della fideiussione e la sua conformità al modello standard così come approvato dal Ministero della Giustizia e dal Ministero dello Sviluppo Economico.

Per il principio di simmetria delle forme dovrebbero essere redatte per atto pubblico o per scrittura privata autenticata anche le proposte e le accettazioni finalizzate alla

stipula dei contratti in questione, oltre che alle procure rilasciate in vista di tali atti. Viene da chiedersi a questo punto se la modulistica delle agenzie va fuorilegge.