

CRISI D'IMPRESA

Se sia più sicuro, oggi, promettere di comprare casa. Decreto casa e crisi dell'edilizia non vanno d'accordo

di Claudio Ceradini

Con il [DL 47 del 28.3.2014](#), convertito con L. 80/2014, è nelle intenzioni stata potenziata la disciplina dell'acquisto di immobili da parte di **soggetti privati**, così come definiti all'art. 1, co.1, del **D.Lgs 122/2005**, a suo tempo nata con lo scopo di rendere più sicura la posizione **dell'acquirente**. Chi si impegni all'acquisto di un immobile da costruire solitamente effettua a favore del costruttore versamenti in **acconto** sul prezzo finale, ben **prima** di ottenere il trasferimento della **proprietà**. E' la **classica struttura del contratto preliminare**, con cui il costruttore provvede alla copertura, per parte talvolta non trascurabile, del **fabbisogno finanziario** che le opere di realizzazione del manufatto presuppongono e generano, solo in parte rinvenibile presso il **sistema del credito** e meno ancora nelle tasche del **costruttore** stesso. Con la differenza che la Banca si garantisce iscrivendo **ipoteca** sull'immobile, il costruttore rischia del suo, mentre al promissario acquirente di fatto non restava, fino al 2005, che **augurarsi** che le opere terminassero, e che il costruttore **adempisse** ai propri obblighi. Non c'è chi non rilevi come la posizione del terzo acquirente sia la più **debole**, priva di **garanzie** e senza alcuna possibilità di monitoraggio sull'utilizzo dei fondi versati in acconto. Su questo scenario intervenne il legislatore nel 2005, a **protezione** proprio del soggetto più debole, il promissario acquirente dell'immobile, avendo chiaro come il classico schema contrattuale sin a quel momento utilizzato fosse molto **pericoloso** in tutti i casi in cui il costruttore, per problemi propri tipicamente di **crisi** o **insolvenza**, non fosse stato in grado di consegnare l'immobile promesso. Il **rischio** per il promissario acquirente è, o meglio era, quello di procedere in **buona fede** al versamento di quote di prezzo, inconsapevole della crescente probabilità di **non divenire** mai proprietario dell'immobile, ma solo **credитор chirografario** della successiva procedura concorsuale eventualmente adita, fatta eccezione per i casi, purtroppo rari, di adempimento da parte della stessa. Per questo, l'**art. 2, co.1**, D.Lgs 122/2005 prevede l'obbligo da parte del costruttore, pena la nullità del contratto, di rilascio a favore dell'acquirente di **fideiussione bancaria od assicurativa**, con le caratteristiche di cui all'art. 3 dello stesso decreto, a fronte e nella misura **dell'acconto ricevuto** dal promissario acquirente, affinché in caso di inadempimento, le somme versate nel frattempo possano essere **rifuse**. Meccanismo perfetto in teoria ma, come spesso capita, poco aderente alla realtà, poiché il rilascio della garanzia da parte del costruttore richiede o disponibilità di **linee di affidamento** bancarie, o la destinazione delle **somme ricevute** a costituire **cauzione** per il rilascio della garanzia. In ogni caso il risultato è **compromettere** la funzione fondamentale degli acconti, e cioè la copertura di quota di fabbisogno del costruttore. Era prevedibile quindi che tutti i

costruttori patrimonialmente meno "strutturati" (per gli altri il problema è di minor rilievo), **aggirassero** il problema paventando all'acquirente interessanti quanto fantomatici risparmi in termini di prezzo, a fronte della **esclusione**, convenzionale o di fatto, dell'obbligo di rilascio fideiussione. Su questo punto il legislatore torna alla carica con il **Decreto Casa**, il cui art. **10 quater, co. 1 lett. a)** aggiunge il comma **1bis**, all'art. **5** del **D.Lgs. 122/2005**. La novità è che qualsiasi pattuizione contraria all'obbligo di rilascio della fideiussione di cui agli artt. 2 e 3 è nulla, risolvendosi quindi alla radice, teoricamente, il problema ed annullandosi i margini convenzionali di trattativa.

La questione però è che, ancora una volta, a nostro giudizio, il legislatore **sbaglia mira**. La **soddisfazione giudiziale** che l'acquirente potrà ottenere, quando gli sarà riconosciuta, poco conterà, se il costruttore sarà insolvente, essendo a quel punto le somme versate già ampiamente ed in via pressoché definitiva destinate ad essere **dequalificate** a chirografo. A poco conta a quel punto vincere la causa, avendo in considerazione che (i) in caso di **fallimento** l'art. 72 LF consente, con qualche distingue, al Curatore di decidere se adempiere o meno, ed (ii) in caso di **concordato preventivo** l'art. **169bis, u.c.**, LF esclude dalla opzione di scioglimento dai contratti solo i preliminari di acquisto di immobile abitativo di cui all'art. **72, co. 8. LF**, e quindi trascritti.

Poche garanzie quindi per l'acquirente, al quale nella sostanza si offrono due sole possibilità di ridurre sostanzialmente il proprio rischio, (i) la **scelta** del costruttore e (ii) la **trascrizione** del contratto.

Affidarsi ad operatori **seri**, finanziariamente solidi, che tale serietà facciano anche valere sul prezzo di acquisto, è certamente **comportamento saggio**, ed in tal caso la protezione giuridica offerta dal rinnovato e rinforzato D.Lgs 122/2005 ha **valore indiscutibile**, potendo l'acquirente ottenere anche giudizialmente, ed in qualsiasi momento, la garanzia che gli spetta. Ogni virtuosismo contrattuale di cui fosse stato parte, a questo punto poco importa.

Tuttavia, essendo difficile talvolta **valutare** il costruttore, l'unico accorgimento in qualche modo tutelante è **pretendere la trascrizione** del contratto preliminare, che produce per l'acquirente una serie di **vantaggi**, grazie all'effetto cosiddetto "prenotativo" che l'art. 2645bis C.C. le assegna. In sostanza, in caso di **esecuzione** sia individuale che concorsuale alle somme versate dal promissario acquirente è riconosciuto un **privilegio speciale**, condizionato solo al **vitalità** degli effetti prenotativi alla data di **fallimento**. Al **Curatore** la legge riconosce gradi di libertà **limitati**, escludendosi la possibilità di valutare liberamente se adempire o meno al **preliminare** di acquisto dell'abitazione in cui risiedere o dell'immobile in cui stabilire l'attività, che sia **trascritto** (art. 72, co. 8, LF). Negli altri casi, invece, il Curatore potrà **decidere** di adempiere e cedere al promissario acquirente l'immobile, contro il **saldo** del prezzo, o non farlo, dovendogli però **riconoscere il privilegio** sugli acconti versati. Anche in caso di **concordato preventivo** la trascrizione è discriminante, non potendo il debitore richiedere lo scioglimento dei contratti di cui all'art. 72, u.c., LF.

Meno significativa, invece, l'inclusione operata dal medesimo art. 10^{quater} del Decreto Casa

del **coniuge** tra i soggetti che possono procedere all'acquisto **escludendosi** il rischio di **revocatoria fallimentare**, ex art. **10 D.Lgs 122/2005**.

Quindi, trascrivete gente, trascrivete.