

Come tutelarsi quando si compera casa sulla carta

Il periodo che va dal versamento della caparra al rogito è delicato: ecco come proteggersi dai possibili incidenti di percorso

di Domenico Polimeni
Avvocato - Dirigente Aler Brescia

In qualche precedente occasione, abbiamo avuto modo di vedere come sia delicata la posizione di chi acquista un immobile, soprattutto nel periodo intercorrente fra la stipula del contratto preliminare, con pagamento di somme, ed il rogito notarile definitivo. Abbiamo, quindi, raccomandato di non firmare contratti o anche solo proposte di acquisto senza avere ben riflettuto sul contenuto delle varie clausole. Fra i rischi che si corrono nella posizione di acquirente sussiste quello, potenzialmente molto grave, di incorrere nel fallimento dell'impresa edile o, comunque, venditrice che si è impegnata a cedere l'immobile ed alla quale sono state pagate somme per caparra, acconti sulla base dello stato di avanzamento dei lavori e quant'altro. Non è questa la sede per descrivere gli infiniti problemi, anche tecnico-giuridici, di queste ipotesi. Si consideri solo che, in passato, vi sono stati acquirenti costretti a pagare due volte il prezzo: una volta all'impresa ed una volta alle banche creditrici dell'impresa medesima ormai fallita. E questo, per chi magari ha investito i risparmi di una vita nell'acquisto della prima ed unica casa, rappresenta un sacrificio ben immaginabile dai nostri lettori che, statisticamente, in maggioranza dovrebbero aver già affrontato il problema dell'acquisto di un immobile. Recentemente, il legislatore italiano si è fatto carico del problema, anche perché pressato dall'Unione europea per un adeguamento della normativa agli standard degli altri paesi che hanno emanato da molti anni leggi di tutela del risparmio, anche immobiliare (la nostra stessa Costituzione repubblicana, art. 47, prevede programmaticamente che la Repubblica "favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione"). Ne è scaturito il decreto legislativo n. 122 del 2005, che ha tentato di dare qualche tutela al cittadino che acquista un immobile che debba essere realizzato. Già da queste definizioni, l'esperto deduce che restano scoperte molte situazioni, ma cerchiamo di individuare le garanzie esistenti allo stato, in modo da capire poi quelle che sarebbero necessarie, in modo da procurarcele eventualmente "in proprio", mediante l'inserimento di opportune clausole nei contratti.

I SOGGETTI TUTELATI

Chiariamo subito che sono solo le persone fisiche, che stipulino impegni di acquisto per sé o per parenti entro il primo grado (vale a dire i figli o genitori dello stipulante). La previsione delle "persone fisiche" non indica, evidentemente, un'attenzione per la fisicità corporea ma, in sen-



so tecnico-giuridico, implica l'esclusione delle persone giuridiche, vale a dire le società ed altre collettività di persone cui l'ordinamento riconosce la personalità giuridica, intesa come capacità di essere soggetto di diritti. La ragione è chiara, in quanto il legislatore presume che le organizzazioni di persone o di beni, soprattutto quelle con finalità commerciali, debbano essere strutturate per difendersi autonomamente da eventuali raggiuri o situazioni a rischio.

LE OPERAZIONI GARANTITE

Si tratta ovviamente degli acquisti della piena proprietà, ma anche di altri diritti reali di godimento così detti minori rispetto alla proprietà come l'usufrutto o la superficie (quest'ultima consiste nella proprietà della costruzione separata dal suolo, come accade frequentemente nel mondo dell'edilizia economica per la casa di abitazione principale). Rientrano in questa tutela anche le assegnazioni in proprietà fatte da cooperative edilizie, fruente o non di contributo dello Stato, ed anche i contratti di leasing applicati agli immobili.

I SOGGETTI TENUTI A FORNIRE LA GARANZIA

Rientrano fra i "costruttori" (così si esprime la legge), come abbiamo appena detto, anche le cooperative edilizie, il che è comprensibile se solo si considerano le frequenti disavventure in cui incappano molti soci di cooperativa. In primo luogo bisogna, infatti, considerare che si sta purtroppo dilatando il fenomeno delle cooperative che nascondono effettive attività di impresa e, inoltre, frequenti sono i casi di gestione, per così dire "allegria", di cooperative che

tali sono anche nella sostanza ma che, purtroppo, hanno la ventura di scegliersi amministratori poco accorti o, addirittura peggio, malintenzionati verso gli altri soci.

Comunque, nella maggior parte dei casi, "costruttori" saranno imprese edili che vogliono proporre immobili o direttamente mediante i loro uffici vendite e commerciali, ovvero mediante l'ausilio di agenti immobiliari, vale a dire mediatori professionisti. Tuttavia, nella prassi il concetto di costruttore sarà probabilmente inteso in senso più lato, fino a ricomprendere il venditore che affida in appalto ad un imprenditore edile la costruzione di appartamenti da avviare alla vendita "sulla carta".

LA GARANZIA E LE ALTRE CAUTELE

Al momento della stipula di un qualsiasi accordo che preveda un trasferimento successivo della proprietà, il costruttore deve fornire una fidejussione pari all'importo che egli riceve in quella sede o in un momento successivo ed anteriore al trasferimento della proprietà (ad esempio quando vengono effettuati pagamenti su "stato di avanzamento dei lavori"). La fidejussione può essere rilasciata non solo da una banca, ma anche da intermediari finanziari autorizzati o da assicurazioni (caso di polizza fidejussoria che, salvo la logica aleatoria sua propria, è in tutto simile alla fidejussione bancaria). Quindi, nel caso in cui il costruttore dovesse entrare in crisi causa esecuzioni immobiliari (ad esempio pignoramenti sull'area) o procedure fallimentari tentate nei suoi confronti, l'acquirente potrà presentarsi presso il fidejussore per recuperare le somme versate. Sussistono, poi, altre garanzie in favore dell'acquirente. Molto importante è l'obbligo di assicurazione dell'immobile, gravante sempre sul costruttore, contro i gravi vizi di rovina e degrado che possono presentarsi nell'immobile fino a dieci anni dall'ultimazione dei lavori. Inoltre, il legislatore ha previsto, con notevole limitazione dell'autonomia contrattuale delle parti, alcuni importantissimi dettami per il contenuto del contratto preliminare o similare, in modo che sia maggiormente garantito il promissario acquirente: dovranno essere esplicitati gli estremi della fidejussione prestata, le modalità di pagamento, i termini tassativi per l'ultimazione dell'immobile, le caratteristiche tecniche dell'immobile, dei suoi impianti, delle strutture portanti, degli isolamenti (così dette capottature), delle fondamenta, del tetto e degli infissi. Al contratto devono poi essere allegati anche il capitolato, nonché gli elaborati progettuali, in base ai quali è stata ottenuta dal costruttore la concessione edilizia. Per chi poi sia, in particolare, acquirente di "prima casa", la normativa detta un'ulteriore tutela, consistente nel diritto di prelazione in caso di vendita all'asta dell'immobile a seguito dello stato di crisi che abbia colpito il costruttore. Già ad una prima lettura della legge, gli argomenti scottanti si presentano in quantità, per cui dobbiamo rinviare ad un'altra occasione qualche approfondimento, non cessando mai di raccomandare estrema cautela nel contrattare l'acquisto di qualsiasi immobile.