

Ermenegildo Mario Appiano Roberto Bella Cristina Cavaliere

La tutela degli acquirenti d'immobili

Dal preliminare alla stipula dell'atto

- **Analisi del D.M. 2 febbraio 2006
sul fondo di solidarietà**
- **Regole di redazione
dei contratti**
- **Garanzie assicurative
e prerogative nel fallimento**

Capitolo 1

Genesi normativa

(*avv. Ermenegildo Mario Appiano*)

Caso 1.1

Perché una tutela degli acquirenti di immobili da costruire?

La crisi finanziaria di un costruttore, che spesso sfocia in un fallimento, produceva effetti devastanti ai danni di chi, senza richiedere adeguate garanzie, aveva investito le proprie risorse finanziarie nell'acquisto di un immobile.

Una corretta comprensione del significato e della portata (e relativi limiti) della nuova disciplina in commento non può prescindere da un rapido *excursus* ai problemi cui il legislatore ha così voluto rispondere.

A causa della situazione normativa pre-esistente all'emanazione del decreto legislativo delegato del 20 giugno 2005, n. 122 (nonché alla quasi coeva – ed un po' scoordinata – modificazione dell'intera disciplina fallimentare, avvenuta sempre nell'anno 2005), la crisi economico-finanziaria di un costruttore – vuoi sotto forma di impresa commerciale ovvero di cooperativa edilizia – produceva spesso effetti devastanti ai danni di chi, senza richiedere adeguate garanzie, aveva investito le proprie risorse finanziarie per ottenere il trasferimento di un diritto reale (la proprietà, nella maggior parte dei casi) su un immobile che il costruttore si impegnavo ad edificare.

In effetti, solitamente, la vicenda tendeva purtroppo a chiudersi con un "disastro finale" per gli sfortunati investitori, anche se le strade conducenti a simile infausto risultato potevano differire, a seconda del momento in cui la crisi del costruttore si manifestava. Volendo schematizzare, si potrebbe distinguere a seconda che quest'ultima avvenisse quando ancora l'immobile doveva essere terminato dal costruttore, e la relativa proprietà non fosse ancora stata da lui trasferita alla controparte, ovvero in epoca successiva a tale momento.

Nella prima ipotesi, poteva trattarsi di promissari acquirenti (molto spesso si trattava di persone fisiche, desiderose di divenire proprietarie della "prima casa"), legati al costruttore da un contratto preliminare di compravendita per l'immobile da costruire, ovvero dei soci delle cooperative edilizie, che ambivano

ad ottenere l'assegnazione dell'immobile dopo la sua realizzazione. In ogni caso, essi effettuavano cospicui versamenti alla società venditrice o alla cooperativa, in misura talora quasi esaustiva del prezzo pattuito per la vendita o l'assegnazione. Ciò avveniva perché sovente i costruttori operavano senza mezzi finanziari propri, ma con la provvista fornita loro in via anticipata dai "clienti" e dalle banche.

In seguito alla dichiarazione di insolvenza del costruttore, promissari-acquirenti e soci perdevano ogni diritto al trasferimento della proprietà sugli immobili oggetto dei loro investimenti, in quanto l'art. 72 della legge fallimentare consentiva al curatore o al commissario liquidatore di sciogliere discrezionalmente il contratto preliminare, anche qualora l'immobile fosse già praticamente terminato e – talora – da loro stessi abitato (per cui i locali andavano anche rilasciati).

Come rimedio, a tali sfortunati soggetti era semplicemente dato di proporre istanza di ammissione al passivo del fallimento per le somme a suo tempo anticipate al costruttore, il cui credito veniva ammesso allo stato passivo in via chirografaria, con conseguenti irrisorie prospettive di recupero.

In siffatto contesto, poco cambiava qualora (cosa alquanto rara) i contratti preliminari fossero registrati in Conservatoria, in forza dell'art. 2645-bis c.c.: pur assurgendo in tal ipotesi al privilegio di cui all'art. 2775-bis c.c., i crediti dei promissari acquirenti erano comunque postergati nel pagamento rispetto ai crediti ipotecari vantati dalle banche, che solitamente assorbivano quasi per interezza il residuo dell'eventuale attivo fallimentare, quando veniva il loro turno per soddisfarsi.

Poco cambiava, infine, qualora i promissari acquirenti ovvero i soci non avessero consegnato denaro contante al costruttore, ma effetti cambiari: avendo infatti quest'ultimo solitamente girato tali titoli a istituti bancari o finanziarie, l'esazione giungeva immancabilmente ai danni degli emittenti.

Anche nell'ipotesi in cui la proprietà (o altro diritto reale) fosse già stata trasferita dal costruttore ancora *in bonis*, le spiacevoli "sorpresa" non mancavano.

Un problema si presentava quando veniva rilevato che sull'unità immobiliare acquisita gravava un'ipoteca di entità più elevata, rispetto a quella inerente il debito che acquirenti o assegnatari si erano accollati in sede di rogito, oppure per un mutuo che nemmeno loro compete, avendo corrisposto l'intero prezzo dell'immobile. L'inconveniente discendeva dalla circostanza che il costruttore non aveva proceduto a frazionare l'ipoteca o cancellarla, lasciandola invece inalterata oppure in vita per garantire altri propri debiti, che – di fatto – venivano così trasferiti in capo agli incolpevoli nuovi proprietari dell'immobile gravato.

Altra "sorpresa" si aveva quando, manifestatasi l'insolvenza del costruttore, il curatore o commissario liquidatore promuoveva l'azione revocatoria fallimentare avverso i nuovi proprietari dell'immobile, al fine di recuperare quest'ultimo al-

l'attivo della procedura. Se l'azione aveva successo, gli aventi causa del costruttore si ritrovavano pressoché nella stessa situazione dei malcapitati promissari acquirenti poc'anzi illustrata: perdita della proprietà sull'immobile nonché delle somme già versate al costruttore.

In tale contesto, si generavano complessi contenziosi giudiziari di cui erano, loro malgrado, parte i soggetti anzidetti. Tali vicende contribuivano a paralizzare per molti anni la gestione efficace degli immobili coinvolti nonché dei cantieri da parte degli organi concorsuali. Dalla mancanza di puntuale manutenzione dei manufatti e di adeguata sorveglianza dei cantieri in corso conseguiva una rilevante diminuzione del valore degli stessi immobili, a detrimento di tutto il ceto creditorio. Protraendosi poi l'assenza di un operatore immobiliare che conducesse a termine le iniziative già intraprese, sussisteva altresì il rischio che le amministrazioni comunali considerassero decadute le concessioni edilizie già rilasciate, depauperando ulteriormente l'attivo fallimentare.

In conclusione... risposta a 1.1

Una tutela degli acquirenti degli immobili da costruire è stata introdotta quale forma di garanzia in caso di fallimento del costruttore (o meglio, per garantire l'acquirente quando il costruttore è nella situazione di crisi nel senso indicato dal decreto legislativo in commento). In tale caso, non solo le prospettive di recuperare il prezzo versato erano alquanto ridotte, ma anche l'eventuale trasferimento di proprietà esponeva l'acquirente anche al rischio di subire una revocatoria fallimentare, con grave pregiudizio per lo stesso.

Caso 1.2

Chi ha voluto tutelare il Parlamento?

Il d.lgs. 122/2005 cerca di porre rimedio alle “incresciose” conseguenze di ordine economico e sociale determinate dalla crisi del costruttore.

Tuttavia, non tutti i soggetti che possono rendersi acquirenti di un immobile sono protetti dalla nuova disciplina.

Con la l. 2 agosto 2004, n. 210, il Parlamento ha (finalmente!) delegato al Governo il compito di predisporre norme atte a tutelare gli acquirenti di beni immobili da costruire.

La finalità del provvedimento emerge con estrema chiarezza dall’art. 1 della legge-delega:

Delega al Governo per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con l’osservanza dei principi e criteri direttivi di cui all’articolo 3, uno o più decreti legislativi recanti norme per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità, anche apportando alla legislazione vigente le modifiche e le integrazioni necessarie per il coordinamento della medesima con le disposizioni contenute nei predetti decreti legislativi.”

dove, ai sensi del successivo art. 2 della stessa legge, per “acquirente” deve rigorosamente intendersi la *persona fisica*.

Definizioni

1. Ai fini della presente legge devono intendersi:

a) per “acquirente”, la persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l’acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l’assegnazione in proprietà o l’acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa”.

Tale scelta parlamentare si riflette necessariamente sulla disciplina poi predisposta dal Governo (d.lgs 20 giugno 2005, n. 122), che riserva alle sole persone fisiche la possibilità di accedere ai vari mezzi di tutela predisposti in loro favore, quando si rendono acquirenti di un immobile da costruire.

In conclusione... risposta a 1.2

Gli acquirenti degli immobili da costruire che il Parlamento ha voluto tutelare sono le sole persone fisiche. Chiarito questo, sarebbe tuttavia semplicistico affermare che qualsiasi persona fisica beneficia della protezione prevista dal decreto legislativo delegato. A seconda dello specifico mezzo di tutela preso in considerazione, infatti, vengono talora stabiliti requisiti ulteriori che le persone fisiche debbono soddisfare per potervi accedere.

Caso 1.3

Quali mezzi di tutela ha reso disponibili la nuova disciplina?

La legge-delega stabiliva che il Governo avrebbe dovuto introdurre degli strumenti volti a tutelare in modo adeguato i diritti dell'acquirente. In attuazione di tale direttiva, il d.lgs. 122/2005 ha predisposto una serie di mezzi di tutela decisamente eterogenei che cercano di proteggere, su più fronti, l'acquirente dai rischi che l'insolvenza del costruttore può provocare.

Nel conferire la delega legislativa al Governo, il Parlamento ha innanzitutto chiarito di non intendere modificare la preesistente disciplina relativa alla possibilità di trascrivere il contratto preliminare di compravendita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, già prevista dagli artt. 2645-bis, 2775-bis e 2825-bis del c.c. (utilizzabile sia dalle persone fisiche che da tutti gli altri soggetti giuridici).

Alla trascrizione del contratto preliminare, dunque, si aggiungono (in favore, però, delle sole persone fisiche, come spiegato) i nuovi mezzi di tutela, così individuati dal Parlamento nell'art. 3 della legge-delega:

Principi e criteri direttivi della delega legislativa

1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono informati ai seguenti principi e criteri direttivi:

a) prevedere, ferme restando le disposizioni contenute negli articoli 2645-bis, 2775-bis e 2825-bis del codice civile, e apportando, se del caso, le opportune modifiche ed integrazioni alla disciplina dei procedimenti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), l'equa ed adeguata tutela dei diritti dell'acquirente discendenti dalla stipula del contratto diretto all'acquisto o al trasferimento di un immobile da costruire;

b) prevedere, ai fini di cui alla lettera a), la limitazione della esperibilità delle azioni revocatorie nei confronti dell'acquirente e la modifica dell'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni;

c) prevedere l'obbligo del costruttore di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna, prima della stipula del contratto preliminare d'acquisto o dell'atto equipollente ai sensi dell'articolo 2, di fideiussione di importo pari alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente ha riscosso e deve ancora riscuotere prima della stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto definitivo di assegnazione, comunque escluse quelle che è pattuito debbono essere erogate da un eventuale soggetto mutuante;

d) prevedere che la fideiussione di cui alla lettera c) sia rilasciata da una banca, da un'assicurazione o da altro soggetto autorizzato; prevedere che la stessa sia a ga-

ranzia, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi, dell'eventuale restituzione delle somme riscosse, del valore di ogni altro eventuale corrispettivo, dei relativi interessi maturati e delle eventuali spese effettivamente sostenute e strettamente necessarie, per conseguire la detta restituzione, ove la stessa non sia immediatamente offerta ed eseguita; disciplinare il contenuto e le modalità di escussione della garanzia fideiussoria al fine di assicurare all'acquirente la sollecita restituzione di quanto indicato alla lettera c), indipendentemente dalla durata dei procedimenti implicanti una situazione di crisi, escludendo il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile;

e) prevedere forme di tutela dell'acquirente, imponendo l'obbligo che il costruttore fornisca altresì garanzie per il risarcimento al quale sia tenuto ai sensi della vigente disciplina per vizi e difformità che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto definitivo di assegnazione;

f) istituire un Fondo di solidarietà a beneficio dell'acquirente che, a seguito dell'insolvenza del costruttore a fronte della quale, in un periodo compreso tra il 31 dicembre 1993 e la data di entrata in vigore della presente legge, siano o siano state in corso procedure implicanti una situazione di crisi, dichiara di aver subito la perdita delle somme versate o di ogni altro bene eventualmente corrisposto e il mancato conseguimento della proprietà o dell'assegnazione del bene;

g) prevedere che le risorse destinate ad alimentare il Fondo siano reperite, senza alcun onere per il bilancio dello Stato, delle regioni o delle province autonome di Trento e di Bolzano o degli altri enti territoriali, attraverso la previsione e l'istituzione, per un periodo massimo di quindici anni dalla data di entrata in vigore dell'ultimo dei decreti legislativi emanati in attuazione della presente legge, di un contributo obbligatorio posto a carico dei costruttori tenuti a quanto previsto dalla lettera c), individuando lo stesso in misura non superiore al 5 per mille delle fideiussioni di cui alla medesima lettera c); prevedere che il versamento sia direttamente assunto dal soggetto che rilascia la fideiussione; prevedere che la misura del contributo e le modalità del versamento siano determinate annualmente con decreto del Ministro della giustizia di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze entro il limite massimo indicato e che, per il primo anno, la misura del contributo e le modalità del versamento siano indicate nell'ultimo dei decreti legislativi emanati in attuazione della presente legge;

h) individuare il soggetto gestore del Fondo, disponendo che tutti i relativi oneri di gestione siano a carico del Fondo medesimo;

i) prevedere che il Fondo sia articolato in sezioni autonome definite in corrispondenza di ambiti territoriali determinati su base provinciale, regionale o interregionale in modo da assicurare una gestione tendenzialmente equilibrata delle sezioni, tenuto conto delle finalità del Fondo; prevedere che i contributi siano imputati alle sezioni autonome del Fondo sulla base del criterio della provenienza delle risorse tenendo conto della ubicazione degli immobili in relazione ai quali le fideiussio-

ni sono richieste; prevedere che, soddisfatti gli oneri di gestione, ciascuna sezione sia gestita autonomamente e le relative risorse siano dirette in via primaria alla soddisfazione delle pretese restitutorie dell'acquirente di cui alla lettera f) degli immobili ubicati nel territorio di competenza della sezione medesima ed in via successiva siano utilizzate per soddisfare le richieste relative alle altre sezioni nei casi in cui le medesime non abbiano risorse sufficienti; prevedere che le ulteriori modalità di gestione del Fondo siano stabilite con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze; prevedere che l'ente gestore del Fondo, che abbia corrisposto l'indennizzo nei casi previsti, abbia diritto di regresso nei confronti del costruttore per il recupero dell'indennizzo pagato nonché dei relativi interessi e spese;

l) disciplinare i requisiti e le modalità di accesso ai contributi del Fondo di cui alla lettera f) prevedendo che ciò possa avvenire per una sola volta da parte di un singolo soggetto;

m) disciplinare i contenuti del contratto preliminare e di ogni altro contratto comunque diretto al successivo acquisto di un immobile da costruire, prevedendo in particolare che debbano ivi indicarsi analiticamente le caratteristiche tecniche della costruzione, la tipologia dei materiali impiegati, le modalità e le fasi di esecuzione, le modalità e i tempi di pagamento del prezzo, l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, gli estremi del permesso di costruire, la planimetria dell'immobile da costruire e delle sue pertinenze di uso esclusivo nonché l'indicazione dell'appaltatore”.

Come si noterà, alla lett. a) dell'art. 3 sopra riprodotto, la legge-delega stabiliva che il Governo avrebbe dovuto “prevedere” le norme volte ad assicurare “l'equa ed adeguata tutela dei diritti dell'acquirente”. A tale disposizione, facevano subito seguito le successive lettere dell'art. 3, in cui il Parlamento individuava alcuni specifici strumenti per la protezione dell'acquirente di beni immobili da costruire, e precisamente:

- 1) apportare alcune modificazioni alla legge fallimentare, volte ad attenuare la disciplina da quest'ultima prevista per i contratti in corso tra il costruttore in crisi e l'acquirente nonché ad introdurre l'esclusione o la limitazione dell'azione revocatoria fallimentare ai danni all'acquirente stesso (lett. b);
- 2) prevedere l'obbligo per il costruttore di procurare all'acquirente una fidejussione per le somme versategli dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà sull'immobile (lett. c) e d);
- 3) imporre inoltre l'obbligo al costruttore di fornire all'acquirente garanzie, atte ad assicurare il risarcimento dei danni che il primo potrebbe trovarsi a dover pagare al secondo, qualora nell'edificio si dovessero manifestare vizi costruttivi o difformità dopo la sua consegna (lett. e);

- 4) istituire un fondo di solidarietà in favore degli acquirenti che siano stati vittime del fallimento o della situazione di crisi di un costruttore, intercorsi tra il 31 dicembre 1993 e la data di entrata in vigore della legge-delega (lett. *f*), *g*), *h*), *i*) e *l*);
- 5) individuare il contenuto minimo che deve necessariamente avere il contratto preliminare per l'acquisto di un immobile da costruire, in modo da specificare con precisione gli obblighi del costruttore nonché lo stato giuridico e di fatto dell'immobile stesso (lett. *m*).

In conclusione... risposta a 1.3

A partire dalla conferma della trascrizione del preliminare, i nuovi e specifici mezzi di tutela introdotti dal d.lgs. 122/2005 consistono:

- sono state previste modificazioni alla legge fallimentare per tutelare l'acquirente in caso di revocatoria;
- per il costruttore è stato previsto l'obbligo di prestare sia idonea garanzia fideiussoria, sia garanzia volta ad assicurare il risarcimento danni in caso di vizi della costruzione;
- è stata prevista l'istituzione di un Fondo di solidarietà in favore degli acquirenti;
- si è predeterminato il contenuto minimo del contratto preliminare.

Caso 1.4

La tutela dell'acquirente predisposta dal Governo è stata potenziata rispetto alle previsioni della legge delega?

La legge-delega aveva previsto la necessità di predisporre “un’equa ed adeguata tutela dei diritti dell’acquirente”. Tale inciso poteva intendersi nel senso di poter introdurre mezzi di tutela ulteriori rispetto a quelli previsti dalla delega. Nel d.lgs. 122/2005 si è tuttavia seguita una strada diversa.

Circa la portata della tutela conferita dalla delega legislativa si è posto un interessante problema ermeneutico. Infatti, ci si è chiesti se “*l’equa ed adeguata tutela dei diritti dell’acquirente*” (prevista dalla citata lett. *a*) dell’art. 3), alla cui attuazione era chiamato il Governo, si esauriva nei soli strumenti specificati dal Parlamento, ovvero se “*l’equa ed adeguata tutela*” poteva anche effettuarsi mediante l’adozione di misure legislative ulteriori rispetto a quelle espressamente menzionate dal Parlamento, fermo restando che queste ultime, avendo carattere minimale, dovevano comunque essere poste in essere.

Emanando il decreto legislativo (entrato in vigore il 21 luglio 2005), il Governo ha scelto l’interpretazione più restrittiva (delle due appena prospettate al punto precedente) circa la portata della delega legislativa ricevuta: la tutela, in favore dell’acquirente di beni immobili da costruire, è stata realizzata ricorrendo unicamente ai mezzi di protezione espressamente menzionati dal Parlamento all’art. 3, lett. da *b*) a *m*), della legge-delega.

Così facendo, dunque, il Governo ha ritenuto che null’altro fosse necessario per salvaguardare – equamente e in modo adeguato – le persone fisiche acquirenti di beni immobili da costruire. Da un sommario sguardo d’insieme, il sistema – complessivamente predisposto dal Governo per tutelare le persone fisiche che si rendono acquirenti di beni immobili da costruire – risulta così congeniato.

Prima finalità è consentire all’acquirente di comprendere cosa effettivamente acquista “sulla carta” nonché di valutare se il costruttore (o, eventualmente, il curatore in sua vece) adempia compiutamente agli obblighi assunti. La soluzione risiede nella previsione di un **contenuto minimo** per il contratto preliminare, da cui emergano le caratteristiche strutturali dell’immobile in via di realizzazione nonché la sua situazione giuridica ed i gravami cui sia eventualmente soggetto (art. 6, d.lgs. 122/2005).

Seconda finalità è poi evitare all’acquirente perdite economiche, qualora il costruttore venga a trovarsi in una delle varie ipotesi di “Situazione di Crisi” indicate dal legislatore.

Quest'ultima può innanzitutto conseguire all'**espropriazione del fondo** su cui viene costruito l'immobile ovvero dello stesso edificio, prima che avvenga il trasferimento della proprietà in favore di chi lo ha acquistato.

In tale ipotesi, la perdita economica viene scongiurata:

- concedendo all'acquirente di escutere la fideiussione, che egli ha ora diritto a ricevere, sulle somme da lui versate al costruttore; e anche,
- riconoscendogli un diritto di prelazione (però, solo se l'immobile rappresenta l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi stretti familiari), nei confronti dei terzi, per l'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo determinato in sede della procedura esecutiva (art. 9, d.lgs. 122/2005).

La Situazione di Crisi può anche configurarsi per effetto dell'apertura di una procedura concorsuale in capo al costruttore.

Per capire come in tali circostanze l'acquirente venga protetto da possibili perdite economiche, bisogna ulteriormente distinguere. Se la proprietà sull'immobile non è ancora stata trasferita all'acquirente, si possono verificare due soluzioni alternative:

- 1) qualora il contratto si sciolga, l'acquirente recupera i soldi versati al curatore tramite la relativa fideiussione; qualora invece il contratto prosegua per decisione del curatore, l'acquirente salderà nelle mani di quest'ultimo il residuo ancora dovuto del prezzo e conseguirà la proprietà dell'immobile una volta ultimato (art. 11, d.lgs. 122/2005);
- 2) al contrario se, in un momento antecedente al manifestarsi della Situazione di Crisi, l'acquirente è già divenuto proprietario dell'immobile, egli viene tutelato con l'esenzione – però purtroppo solo in limitate specifiche circostanze, alquanto restrittive! – dalla soggezione all'azione revocatoria fallimentare, cosa che gli consente di mantenere la proprietà trasmessagli dal costruttore (art. 10, d.lgs. 122/2005).

Terza finalità, ancora, è consentire all'acquirente di ricevere effettivamente la proprietà dell'immobile trasferitagli dal costruttore *in bonis*, qualora trattasi di immobile frazionato tra più soggetti, ma sulla cui interezza gravi un'ipoteca per i finanziamenti ottenuti da costruttore stesso. Detto obiettivo viene perseguito attribuendo all'acquirente il diritto ad ottenere il **frazionamento dell'ipoteca**, sì da essere gravato per la sola parte del debito che egli si sia accollato (art. 7, d.lgs. 122/2005).

Quarta, ed ultima, finalità è assicurare nel tempo all'acquirente il valore dell'edificio, una volta che esso sia stato ultimato e gliene sia stata trasferita la proprietà (dal costruttore o dal suo curatore). La concreta possibilità di ottenere effettivamente il risarcimento dei danni, derivanti dall'eventuale presenza di gravi vizi nell'immobile emergenti dopo la ultimazione e consegna, viene salvaguarda-

ta tramite una **polizza assicurativa indennitaria**, che il costruttore deve procurare in favore dell'acquirente (art. 4, d.lgs.122/2005).

Dal quadro sintetico appena descritto, si evince con estrema immediatezza come il fulcro dell'intero sistema verta principalmente su due strumenti:

- la *fideiussione* relativa alle somme versate dall'acquirente al costruttore prima dell'ultimazione dei lavori di edificazione e della trasmissione della proprietà su quanto realizzato;
- la *polizza assicurativa* per il risarcimento dei danni ricollegabili a vizi eventualmente presenti nella costruzione.

Conseguentemente, l'intero sistema crolla, quando la fideiussione e/o la polizza assicurativa non siano valide ovvero quando prestate da soggetti difficilmente perseguibili in giudizio (nell'ipotesi in cui non adempiano spontaneamente alle loro obbligazioni) o, peggio ancora, non solventi!

Così individuato anche il loro "tallone di Achille", entriamo ora nel dettaglio delle nuove norme legislative.

Due avvertenze preliminari.

In primo luogo, sui nuovi strumenti di tutela introdotti nel nostro ordinamento dal d.lgs 20 giugno 2005, n. 122, si innesta anche la disciplina sancita da altre disposizioni, di cui bisogna necessariamente tenere conto, se si vuole avere un quadro completo della situazione. Si tratta, principalmente, delle norme di carattere generale volte a tutelare il "*consumatore*", la cui applicazione è necessaria ogniqualevolta l'acquirente ha tale *status*.

In secondo luogo, il testo del menzionato decreto, sebbene a prima vista chiaro, presenta invece alcuni dubbi interpretativi, che purtroppo investono alcune questioni molto rilevanti. Per esempio: la nuova normativa riguarda solo le nuove costruzioni ovvero anche le ristrutturazioni "pesanti" di vecchi immobili? Quali sono le conseguenze giuridiche derivanti dalla mancata indicazione nel contratto preliminare di tutti i dati previsti dall'art. 6 del decreto stesso? Parimenti, i meccanismi giuridici pensati dal legislatore non solo impongono – giustamente – di modificare alcune prassi commerciali, ma in alcuni casi sono fonte di difficoltà sul piano pratico anche per chi voglia scrupolosamente rispettare le prescrizioni di legge (si pensi al caso dello stretto legame tra la stipulazione del contratto preliminare e la consegna della fideiussione sulle somme versate al costruttore).

Quando ci si imbatte in simili questioni, all'interprete è precluso dare indicazioni sintetiche o univoche, dovendo egli necessariamente prospettare al lettore le ragioni da cui scaturisce l'incertezza nonché i diversi risultati – spesso antitetici – cui può condurre il testo normativo, a seconda di quale significato gli si voglia attribuire.