Case sulla carta. Preliminare valido

La fideiussione del costruttore solo dopo il permesso

Remo Bresaciani

Valido il preliminare di vendita di immobili sulla carta, anche senza fideiussione del costruttore, quando non è stato ancora richiesto il permesso per edificare e il fabbricato non è iniziato. Le disposizioni per la tutela degli acquirenti di immobili da realizzare (Dlgs 122/2005), trovano infatti applicazione solo con riferimento agli immobili per i quali «sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità». Ne consegue che prima che il titolo abilitativo sia stato protocollato al Comune, il promissario acquirente e il costruttore possono accordarsi per stipulare un preliminare relativo a un edificio progettato solo sulla carta senza che l'impresa sia onerata dall'obbligo di prestare idonea garanzia.

La Cassazione, sentenza 5749/2011, chiarisce così l'ambito di applicazione del Dlgs 122/2005. Una disciplina introdotta per dare una risposta, a questo punto parziale, al pericolo che il compratore di una casa in costruzione si possa trovare senza l'immobile a causa del fallimento del costruttore.

L'importante pronuncia nasce dalla richiesta di esecuzione in forma specifica di un preliminare di vendita di un terreno edificabile da parte di una società che si era impegnata a dare in permuta ai venditori alcuni immobili che avrebbe costruito sull'area. Il tribunale ha respinto la domanda dichiarando la nullità del contratto per violazione dell'articolo 2 del Dlgs 122/2005 a causa del mancato rilascio della fideiussione da parte della costruttrice. La richiesta è stata respinta anche in appello ma con diversa motivazione. Per i giudici di secondo grado, infatti, l'invalidità del contratto era determinata dalla mancanza degli estremi del permesso di costruire: l'articolo 6 del decreto, infatti, si doveva considerare applicabile anche ai contratti aventi a oggetto immobili solo sulla carta.

Secondo la Cassazione, invece, il perimetro di applicazione del Dlgs 122/2005 è delineato nell'articolo 1 stesso dove si parla espressamente di «immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire». In base a questa definizione, precisa il collegio, si possono ritenere «protetti» tutti gli immobili in uno stadio di edificazione tra la richiesta del permesso e il completamento dell'opera. Il riferimento alla presentazione del permesso come momento iniziale, aggiunge la Corte, esclude dall'ambito di applicazione della disciplina di tutela il contratto preliminare avente a oggetto edifici soltanto sulla carta, ossia già allo stato di progetto ma per i quali non sia stato ancora richiesto il permesso di costruire o altro titolo equipollente. Ne consegue che, conclude la Cassazione, in mancanza di una previsione espressa di divieto di stipulare contratti di vendita di immobili sulla carta, non ci sono spazi per un'interpretazione estensiva del decreto che vieti anche il preliminare di vendita di edifici solo progettati.

ACQUIRENTI PIÙ ESPOSTI

Fuori garanzia gli immobili progettati: «protetti» quelli già in edificazione tra la richiesta al Comune e il completamento

© RIPRODUZIONE RISERVATA