



Acquisto casa da costruttore: come tutelarsi

Autore : Redazione

Data: 14/09/2018

Garanzia della ditta costruttrice per il caso di compromesso di appartamento acquistato sulla casa: come funziona?

L'acquisto di un immobile "sulla carta" (ossia in corso di costruzione o ancora da



costruire) offre sicuramente il vantaggio di avere tra le mani, in un futuro più o meno breve, una casa nuova che non necessiterà di manutenzione per un bel po' di anni. In più c'è il pregio di poter personalizzare la disposizione delle camere, degli allacci di luce, gas e delle tubature, la posizione stessa delle pareti e delle porte. Non in ultimo, non si prendono fregature per eventuali abusi edilizi preesistenti, oneri di condominio non pagati, difetti nascosti (che immancabilmente, quando si compra l'usato, saltano fuori dopo il rogito). Ma dall'altro lato c'è l'incertezza: l'incertezza innanzitutto in merito ai tempi di ultimazione del fabbricato, alla qualità e al rispetto dal capitolato, alla stessa sopravvivenza della ditta costruttrice che, se in difficoltà economiche, potrebbe "saltare". Insomma, anticipare una caparra senza avere ancora nulla in mano e nessun immobile su cui acquisire una garanzia è certamente un margine di rischio. A ciò si aggiunga anche che quasi tutte le ditte costruttrici, anche quelle che si tramandano da generazioni, costituiscono una autonoma società per ogni palazzo, società che viene aperta e chiusa rispettivamente all'inizio e alla fine dei lavori. Non c'è quindi un patrimonio da aggredire se non l'immobile stesso in corso di costruzione. La legge prevede delle tutele nel caso in cui il costruttore fallisca o qualora il palazzo non venga portato a termine; tuttavia, in tal caso, il ricorso al giudice è sempre necessario e a nessuno piace spendere altri soldi per poi perdersi nelle stanze di tribunali e studi legali. Ecco perché, se hai deciso di comprare un appartamento e tutto ciò che oggi vedi è solo un cantiere, potresti chiederti: **come tutelarsi per l'acquisto di casa dal costruttore?** In questo articolo proveremo a darti delle dritte.

Acquisto casa sulla carta: che significa?

Si acquista "casa sulla carta" quando l'edificio ancora non esiste ed è ancora in uno stato di cantiere. Potresti vedere solo le fondamenta o lo scheletro di quello che sarà il futuro edificio. Non avendo ancora visione del tuo futuro appartamento devi fidarti di quelli che sono i progetti realizzati dagli ingegneri della ditta costruttrice (ecco perché si dice "sulla carta"). Le modalità tuttavia per acquistare, almeno sotto un profilo legale, sono quelle di sempre: si firma prima un compromesso e poi il rogito. In particolare il **compromesso** - meglio detto «contratto preliminare» - serve per obbligare entrambe le parti a sottoscrivere, entro la data in esso indicata, il contratto definitivo vero e proprio dinanzi al notaio. Solo quest'ultimo trasferirà la proprietà della casa. Il compromesso ha quindi semplicemente una funzione di creare un obbligo indissolubile che, in caso di inadempimento, può essere imposto coattivamente dal giudice: quello di comprare da un lato e quello di vendere dall'altro. Chi firma il compromesso non può quindi più tirarsi indietro, salvo l'altra parte sia inadempiente; in questo caso potrà decidere alternativamente tra la risoluzione del contratto con il risarcimento del danno o l'esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre (in buona sostanza il giudice trasferisce la proprietà obbligando l'altro soggetto a rispettare il



contratto).

Verifica della società costruttrice

Un accertamento che è sempre bene fare prima di comprare la casa da un costruttore è chiedere una visura alla camera di commercio per avere dei dati sulla società venditrice. In questo modo si conoscerà il capitale sociale (che poi è anche una garanzia per l'ultimazione dell'immobile), il nome dei soci e dell'amministratore, la sede legale. Sempre alla camera di commercio si può sapere, con apposita visura, se la società è già protestata. La visura ci dirà anche se la società è già fallita.

Senonché proprio il fatto che i costruttori sono soliti costituire una società *ad hoc* per ogni palazzo da realizzare fa sì che la visura poco possa dire in merito all'affidabilità del venditore.

La registrazione del compromesso

La firma del contratto preliminare non deve necessariamente avvenire davanti a un notaio, ben potendo trattarsi di una semplice scrittura privata. Tuttavia, è necessaria la registrazione entro 20 giorni dalla sottoscrizione (se la stipula avviene dal notaio vi provvede quest'ultimo entro 30 giorni).

Per la registrazione sono dovute:

- l'imposta di registro di 200 euro, indipendentemente dal prezzo della compravendita
- l'imposta di bollo, nella misura di 16 euro ogni 4 facciate e comunque ogni 100 righe (se il contratto è formato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata l'imposta di bollo è invece di 155 euro).

Se, alla firma del compromesso il compratore versa una caparra, è necessario versare anche l'imposta di registro pari a

- lo 0,50% delle somme previste a titolo di caparra confirmatoria;
- il 3% delle somme previste a titolo di acconto sul prezzo di vendita.
- In entrambe le ipotesi, l'imposta pagata con il preliminare sarà poi detratta da quella dovuta per la registrazione del contratto definitivo di compravendita.

Trascrivere il compromesso nei pubblici registri



immobiliari

Il primo problema che potresti porti è: che succede se la ditta costruttrice promette lo stesso appartamento a più persone? Si pensi, ad esempio, a una società che dopo aver firmato un compromesso con Mario, lo faccia anche con Giovanni per il medesimo immobile. Poiché infatti la casa non è ancora ultimata e Mario non ne ha preso possesso, Giovanni non potrà mai sapere se il bene è già stato venduto o solo promesso in vendita. Esiste una tutela: **la trascrizione del preliminare nei pubblici registri immobiliari**. In pratica, sebbene non obbligatorio per legge, il promissario acquirente (questo il nome del compratore che firma il preliminare) può decidere di far trascrivere il compromesso all'ufficio del territorio presso l'Agenzia delle Entrate. In tale ipotesi, se lo stesso immobile viene venduto a più persone, prevale chi per primo ha trascritto. L'imposta pagata con il preliminare sarà poi detratta da quella dovuta per la registrazione del contratto definitivo di compravendita. Per esempio, se A firma un preliminare per lo stesso immobile prima con B, poi con C e infine con D e, tra questi, C trascrive prima di B e di D, egli prevale su costoro anche se ha acquistato per secondo.

La trascrizione del preliminare garantisce, inoltre, un'ulteriore tutela all'acquirente anche per il caso di mancato adempimento del contratto preliminare da parte del venditore. Infatti la legge riconosce ai crediti dell'acquirente che sorgono per effetto di tale inadempimento (ad esempio per il rimborso degli acconti pagati o per ottenere il doppio della caparra) un "privilegio speciale" sul bene immobile. In pratica, l'acquirente, nella ripartizione di quanto ricavato dalla eventuale vendita "forzata" del bene, ha diritto di essere preferito agli altri creditori.

Si consiglia di registrare il compromesso nei seguenti casi:

- quando per l'ultimazione del palazzo ci vuole ancora molto tempo
- quando l'importo della caparra è particolarmente elevato
- quando c'è il rischio di una insolvenza del venditore.

Leggi a riguardo: [Casa in costruzione: garanzie per chi acquista.](#)

La doppia garanzia del costruttore

Il costruttore deve rilasciare due garanzie all'acquirente che compra sulla carta.

La prima è la polizza fideiussoria. In pratica si tratta di una fideiussione bancaria o assicurativa che garantisce, in caso di **fallimento del costruttore** prima della



consegna dell'appartamento, la restituzione delle somme versate dall'acquirente o ancora da consegnare prima del rogito. Pertanto, qualora nel corso della realizzazione dell'immobile il costruttore fallisce, interviene la banca o l'assicurazione a pagare al compratore le rate da questi anticipate entro 30 giorni dalla richiesta, senza pretendere che l'acquirente debba prima richiederlo al costruttore **[1]**. L'acquirente non può rinunciare alla polizza anche se firma una clausola di esonero nel preliminare; preliminare che, pertanto, in tal caso sarà inefficace per tale parte **[2]**.

La seconda garanzia che deve rilasciare la ditta costruttrice è un'**assicurazione decennale che copra eventuali difetti gravi dell'immobile** (si pensi a infiltrazioni o crepe). Anche della regolarità di tale polizza si occupa il notaio. Tale assicurazione va a integrare la garanzia decennale del costruttore (di cui ci occuperemo meglio a breve). La legge stabilisce in particolare che il costruttore, nei primi 10 anni dall'ultimazione dell'edificio, è responsabile di tutti i difetti strutturali dello stesso. Una responsabilità che le aziende riuscivano ad eludere chiudendo la società edile alla ultimazione dei lavori, evitando così pignoramenti o istanze di fallimento. Proprio per questo è stata disposta la norma in commento, affinché vi sia sempre la garanzia assicurativa.

Come funziona la garanzia del costruttore

Approfondendo quanto appena detto, veniamo ora ai due aspetti nodali dell'acquisto della casa su carta: la garanzia del costruttore in caso di difetti del palazzo o dell'appartamento. La ditta costruttrice deve provvedere alle riparazioni o al rimborso delle somme spese dagli acquirenti qualora, entro 10 anni dal termine dell'edificio, si verificano "vizi". A riguardo si parla di quei difetti particolarmente rilevanti come crolli, crepe, infiltrazioni, tubature, difettoso funzionamento degli impianti. La legge parla di «gravi difetti di costruzione» ma questi non sono solo i vizi influenti sulla staticità dell'edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando soltanto una parte condominiale, incida sulla struttura e funzionalità globale dell'edificio, menomandone il godimento in misura apprezzabile, come nell'ipotesi di infiltrazione d'acqua e umidità nelle murature del vano scala, causata dalla non corretta tecnica di montaggio dei pannelli di copertura». Si deve trattare insomma di errori nella realizzazione dell'appartamento o del fabbricato che riducono «in modo apprezzabile il godimento del bene nella sua globalità pregiudicandone la normale utilizzazione in relazione alla sua funzione economica e pratica».

In pratica, nei primi 10 anni l'acquirente può rivolgersi, per ognuno di questi problemi, al costruttore. Il costruttore deve aggiustare il danno a regola d'arte o risarcire i costi per le riparazioni. Né può scaricare la patata bollente sulle eventuali ditte appaltatrici



di cui si è valso durante i lavori che, per quanto da lui scelte, sono aziende diverse dalla sua. È vero infatti che la legge parla di una responsabilità dell'appaltatore e non del venditore, tuttavia la giurisprudenza ritiene che la responsabilità per i difetti di costruzione si estenda a entrambi i soggetti. In pratica il venditore si fa carico anche degli errori delle ditte appaltatrici e subappaltatrici.

Una recente sentenza del tribunale di Milano **[3]** ha detto a riguardo che il venditore - che abbia curato la costruzione e la vendita di un condominio o di un complesso edilizio - può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell'opera non soltanto quando i lavori siano stati eseguiti direttamente, ma anche nell'ipotesi in cui la realizzazione dell'opera sia stata affidata a una o più imprese terze alle quali non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale e anche nell'ipotesi in cui sia presente un progettista/direttore dei lavori, nominato dal venditore/committente. Viceversa, l'appaltatore (cioè l'impresa o le imprese che hanno materialmente eseguito le opere) - pur se il committente abbia esercitato una forma di controllo sulle stesse - e il progettista/direttore dei lavori (che le ha progettate e seguite) possono essere chiamati a rispondere in solido con il committente/venditore tutte le volte in cui con i rispettivi inadempimenti abbiano concorso in modo efficiente a produrre il "danno".

Per far valere questa garanzia, l'acquirente deve:

- denunciare il vizio al costruttore entro 1 anno dalla sua scoperta (significa inviare una lettera di diffida con cui si fa presente il problema): per "scoperta del vizio" non si intende il momento in cui ci si accorge del fenomeno (ad esempio la perdita o la crepa) ma da quando si sono comprese le cause (ad esempio la mancata coibentazione del lastrico solare). Tale momento di solito vien fatto coincidere con il rilascio di una perizia di parte;
- fare causa alla ditta entro l'anno successivo se questa non si adopera subito alle riparazioni.

Per maggiori informazioni su questi tempi leggi le due guide

1. [Responsabilità dell'appaltatore;](#)
2. [Casa in costruzione: garanzie per chi acquista.](#)

Oltre a questa garanzia per vizi che potremmo definire "più gravi" ne esiste una seconda per i vizi meno gravi (ad esempio le mattonelle del pavimento non perfettamente in linea o con una fuga troppo ampia, una incamiciatura delle pareti non a regola d'arte, un lavandino non funzionante, ecc.). Qui la garanzia è sempre di 10 anni ma la denuncia va fatta entro 60 giorni dalla scoperta (un termine quindi



molto più breve rispetto ai 12 mesi per i gravi vizi) e la causa va intentata entro 2 anni dalla diffida.

Cancellazione o frazionamento dell'ipoteca

La normativa prevede poi l'obbligo, per il venditore, di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita: in pratica, prima di passare al rogito notarile, il costruttore - che ha prestato ipoteca alla banca finanziatrice del cantiere - deve togliere, dalla frazione di immobile che sta per alienare, l'ipoteca. In questo modo viene garantita all'acquirente la titolarità di un immobile libero da vincoli o pesi di qualsiasi tipo.

Se il costruttore fallisce

Se il costruttore fallisce prima della vendita vera e propria (ossia del rogito) l'acquirente ha un diritto di prelazione sulle somme già versate che la curatela fallimentare gli dovrà restituire integralmente. Resta però che il tribunale potrebbe optare per il cosiddetto "esercizio temporaneo dell'azienda", ossia ultimare l'edificio e consegnando gli appartamenti per incassare i relativi corrispettivi. Inoltre le vendite di immobili da costruire, nei quali l'acquirente si impegna a stabilire, entro dodici mesi dalla data di acquisto o di ultimazione degli stessi, la residenza propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado, se posti in essere al giusto prezzo da valutarsi alla data della stipula del preliminare, non sono soggetti all'azione **revocatoria**.

Viene poi previsto un **diritto di prelazione**. In pratica, qualora l'immobile sia stato sottoposto ad esecuzione forzata e asta giudiziaria per un pignoramento all'impresa costruttrice e, nello stesso tempo, sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia già ottenuto la fideiussione dalla banca, è riconosciuto il diritto di essere preferito nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto.

Note:

[1] Art. 2 dlgs. n. 122/2005: «1. All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche secondo quanto



previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque esclusi le somme per le quali e' pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia».

[2] DL n. 47/2014 convertito con legge n. 80/14.

[3] Trib. Milano, sent. n. 974/2018.