



Dal Consiglio Notarile di Milano indicazioni operative per la tutela nelle compravendite di immobili in costruzione

In accordo con le Associazioni di costruttori (ASSIMPREDIL-ANCE), consumatori (ASSOCOND-CONAFI) e mediatori immobiliari (FIMAA MI-LO-MB), il Consiglio Notarile di Milano individua buone prassi per la contrattazione preliminare degli immobili da costruire

Il Consiglio Notarile di Milano scende in campo per **una contrattazione sicura di immobili in costruzione o sulla carta.**

Il nuovo Orientamento del Consiglio notarile di Milano legittima due “buone prassi” della contrattazione preliminare degli immobili da costruire, condivise con **Assimpredil ANCE** di Milano, Lodi, Monza e Brianza (associazione dei costruttori), **ASSOCOND-CONAFI** (associazione consumeristica che tutela le vittime dei fallimenti immobiliari) e **FIMAA Milano, Lodi, Monza e Brianza** (associazione dei mediatori immobiliari aderente a Confcommercio).

Secondo il Consiglio Notarile di Milano è legittimo che prima di giungere alla conclusione del contratto preliminare, per il quale è richiesto l'intervento del notaio, cui la legge demanda stringenti controlli a tutela dell'acquirente, il costruttore e l'acquirente sottoscrivano un accordo di “puntuazione”, cioè una dichiarazione di intenti non vincolante, che fotografa lo stato delle trattative in vista della stipula notarile del contratto preliminare. La seconda prassi giudicata legittima dai notai milanesi è quella di sottoscrivere, oltre al contratto preliminare, anche un mandato (o una procura) ad un soggetto terzo, con il quale l'acquirente autorizza tale soggetto a prestare il consenso alla cancellazione della trascrizione del preliminare, nel caso in cui si verificasse un'inadempienza dell'acquirente.

La prima prassi tende ad assicurare la costruzione in progressione del consenso delle parti in un settore di mercato immobiliare in cui il legislatore ha recentemente rafforzato le tutele già esistenti per l'acquirente di immobili in cantiere o sulla carta, rispetto all'eventuale situazione di crisi dell'impresa costruttrice (fallimento, concordato, pignoramento), stabilite dal decreto legislativo n.122/2005: gli articoli da 385 a 388 del decreto legislativo 12 gennaio 2019, n.14 hanno infatti introdotto l'obbligo di stipula dei contratti preliminari per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, affidando al notaio il compito di verificare il rispetto dell'obbligo per il costruttore di rilasciare la fideiussione.

A fronte di questa maggiore tutela degli acquirenti, però, alcuni operatori hanno segnalato il rischio che l'eventuale inerzia del promissario acquirente generi un danno al costruttore. Si pensi al caso di chi, dopo aver sottoscritto il contratto preliminare, versando una caparra magari di piccola entità, trascuri di dare seguito all'operazione e, così, ometta di pagare al costruttore gli eventuali acconti ordinariamente previsti in relazione all'avanzamento dei lavori di costruzione. In tal caso, l'effetto della trascrizione del preliminare impedisce al costruttore che abbia intimato al promissario acquirente l'adempimento degli obblighi contrattuali, senza che l'acquirente abbia reagito, di liberarsi dai suoi obblighi, se non affrontando i tempi ed i costi di una causa avanti il Tribunale.

*“La legge affida al notaio il ruolo di garante della contrattazione: il notariato milanese ancora una volta dimostra di saper fare sistema con gli altri operatori coinvolti”, dichiara il notaio **Enrico Maria Sironi** del **Consiglio Notarile di Milano**. “La possibilità di conferire incarico ad un terzo, che goda della fiducia delle parti (e che ben potrà essere un altro notaio) per risolvere le situazioni di stallo è stata condivisa da tutte le parti interessate. Prioritaria è la tutela dell’acquirente: elemento essenziale del mandato al terzo è la previsione di un termine a favore dell’acquirente per reagire alla diffida del costruttore, anche semplicemente contestandone validità ed efficacia.”*

*“Abbiamo fortemente voluto che la legge desse un’effettiva tutela agli acquirenti d’immobili in costruzione, nella convinzione che questa tutela potessi realizzarsi nell’assetto equilibrato degli interessi dei costruttori e promotori e degli acquirenti. In questa logica abbiamo collaborato volentieri al superamento di situazioni di stallo, che nulla avrebbero avuto a che fare con la tutela degli acquirenti”, dichiara l’avv. **Franco Casarano** Presidente di **Assocond-Conafi**.*

*“Abbiamo sempre sostenuto l’importanza della legislazione che, ormai da 15 anni, tutela le compravendite di immobili in corso di costruzione con la previsione di sistemi di garanzia e trasparenza a favore del promissario acquirente. Anche a seguito delle recenti modifiche normative dirette a rafforzare tali tutele”, dichiara **Marco Dettori**, Presidente di **Assimpredil ANCE**, l’Associazione dei costruttori di Milano, Lodi, Monza e Brianza, “consideriamo un traguardo importante l’approvazione di queste due prassi contrattuali da parte del Consiglio Notarile di Milano, grazie anche alla proficua collaborazione prestata dalla nostra Associazione insieme a FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza e ASSOCOND-CONAFI: si tratta di due ulteriori elementi a disposizione delle parti contraenti per assicurare comunque chiarezza e speditezza alle trattative contrattuali, soprattutto per quanto concerne l’adempimento della trascrizione immobiliare”.*

*“Avendo rilevato alcune criticità operative, abbiamo voluto promuovere questo lavoro svolto in team, con l’obiettivo di trovare una soluzione che garantisse ancora maggiore trasparenza e sicurezza ai clienti coinvolti nella compravendita di immobili in costruzione, siano essi acquirenti o venditori” dichiara **Enzo Albanese**, Presidente di **Fimaa MI-LO-MB**; “l’aver identificato un modus operandi condiviso tra gli operatori ed i professionisti interessati, ha portato ad un apprezzabile risultato, che ottimizza il lavoro di ognuno, definendo i ruoli e le competenze, senza possibilità di sovrapposizioni e con maggiore efficacia operativa.”*

Il **Consiglio Notarile di Milano** è organo di governo dei notai dei distretti riuniti di Milano, Lodi, Monza, Busto Arsizio e Varese, che rappresenta 543 notai lombardi. Presidente del Consiglio Notarile di Milano è il notaio Carlo Munafò.