

FIMAA MiLoMB e i notai milanesi dettano le buone prassi per le compravendite di case in costruzione

FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza, assieme al **Consiglio Notarile di Milano**, ai costruttori aderenti ad **Assimpredil Ance MiLoMB** e ad **Assocond-Co.Na.F.I.**, ha spiegato quali siano le implicazioni nella compravendita di un'abitazione in costruzione a seguito del nuovo Codice della crisi di impresa del 2019 e quali le prassi per meglio rispondere a tali cambiamenti. L'occasione è stata offerta da un webinar dedicato, durante il quale sono stati presentati i risultati di un tavolo di consultazione promosso dagli agenti immobiliari, rimasto aperto per quasi due anni alle associazioni coinvolte, e che ha prodotto delle linee guida operative per ciascuno dei professionisti coinvolti in questo tipo di operazioni.

Comprare un immobile in fase di costruzione è da sempre un'attività più rischiosa rispetto alla compravendita del bene finito, reale e tangibile. Lo è per il compratore - i casi di costruttori falliti o di vere e proprie truffe arricchiscono le cronache locali con cadenza preoccupante - ma lo è anche per il venditore. Un acquirente che non si decide, che si tira indietro improvvisamente dopo avere impegnato a più riprese l'ufficio vendite del costruttore o l'agenzia immobiliare incaricata della commercializzazione, o peggio ancora che non è in grado di fare fronte ai propri impegni (per lo più economici), possono costituire un pesante vulnus per chi vende, arrivando in alcuni casi a mettere in crisi l'equilibrio finanziario di operazioni di sviluppo già di per sé relativamente rischiose.

Per cercare di mitigare il rischio insito in questo tipo di compravendite, il legislatore è intervenuto nel febbraio del 2019, approvando il nuovo Codice che, con particolare riferimento all'immobiliare e all'acquisto di immobili di nuova costruzione, ha introdotto alcuni obblighi volti a rendere le operazioni di questo genere più sicure e certe.

In estrema sintesi, a cambiare maggiormente è stato il ruolo dei notai, che vengono chiamati in causa già dalle prime fasi dell'acquisto, e non solo più dal rogito, e a cui spetta il compito di stilare, registrare e trascrivere anche il preliminare di compravendita.

La ratio che sta alla base di questo cambiamento legislativo appare chiara anche a livello intuitivo: coinvolgendo la figura del notaio sin dalle prime battute della negoziazione per l'acquisto di una casa in costruzione si intende garantire il rilascio della fidejussione a tutela dell'acquirente e quindi di impegno agli obblighi che ne derivano. In questo modo si mira quindi a ridurre ai minimi termini i danni per gli acquirenti in caso di fallimento delle imprese costruttrici e più in generale al sistema economico.

Come purtroppo spesso capita, però, la possibilità che la topa si riveli peggiore del buco esiste anche in questo caso.

Prima di tutto bisogna comprendere di che dimensioni si sta trattando quando si parla di mercato delle abitazioni in costruzione. Mediamente, negli ultimi anni, le compravendite di immobili residenziali in fase di realizzazione hanno riguardato il 15% circa del totale. Se ci si riferisce al 2019, ultimo anno i cui dati consuntivi sono disponibili e soprattutto non condizionato dalle conseguenze della pandemia da Covid-19, ci si riferisce a circa 75mila compravendite su un totale che si aggira attorno alle 500mila. Nell'ultimo anno, peraltro, le conseguenze del coronavirus hanno riacceso grande interesse per le abitazioni nuove o ancora da terminare; quelle cioè che presentano le caratteristiche più adatte a una domanda in evoluzione, alla ricerca di nuove location, anche meno centrali, ma che non intende rinunciare a spazi esterni (giardini e terrazzi) e metri quadrati aggiuntivi che

permettano una buona convivenza anche in caso di convivenza forzata come durante il lockdown.

Come si vede non sono proprio bruscolini, ma una fetta di mercato sufficientemente ampia per meritare la giusta attenzione da parte di ciascuno degli operatori coinvolti. Con le nuove norme a tutela degli acquirenti, che coinvolgono i notai quasi appena dopo che il potenziale cliente ha varcato la soglia dell'agenzia, la possibilità che i diversi professionisti coinvolti finiscano per sovrapporsi, facendo più confusione che chiarezza, è concreta.

Basti pensare, tanto per fare qualche esempio, alle difficoltà operative per un notaio nel partecipare alle trattative; oppure al fatto che, in caso di abitazioni in fase di costruzione, i dati che i notai dovranno validare e poi utilizzare per compilare il preliminare che andrà registrato devono comunque arrivare dal costruttore o dall'agente incaricato della vendita; o ancora, i capitoli e le tabelle millesimali dovrebbero essere doppi, una in fase di contrattazione e di negoziazione preliminare, per poter trascrivere l'atto, e l'altra invece al rogito. Insomma, le occasioni di sovrapposizione e di confusione non mancano.

Proprio per affrontare le difficoltà pratiche FIMAA MiLoMB si è fatta promotrice del tavolo di confronto. L'obiettivo? Individuare le linee guida operative e le buone prassi per la contrattazione a tutela di tutte le parti coinvolte. Cioè venditore e compratore in primis, ma anche tutti i professionisti al lavoro per chiudere l'acquisto, nel rispetto dei relativi compiti e a tutela del lavoro e della professionalità di ciascuno.

Nonostante i rallentamenti provocati dall'esigenza sanitaria il tavolo ha proseguito il proprio lavoro, giungendo a un risultato condiviso molto importante. Quello promosso da FIMAA MiLoMB è peraltro di un unicum che potrebbe essere esteso a livello nazionale, che potrà fungere anche da modello a iniziative analoghe di altre associazioni locali di professionisti del settore.

In primo luogo è emerso che il contratto preliminare debba essere il frutto di un lavoro a tre mani condiviso tra costruttore, mediatore se diverso dal costruttore stesso, e notaio. Muoversi in ordine sparso non sarebbe solo inutile, ma anche controproducente.

Inoltre, secondo il Consiglio Notarile di Milano è legittimo che, prima di giungere alla sigla del contratto preliminare, momento del coinvolgimento diretto dei propri associati, sia legittimo che le parti in causa firmino un accordo di puntuazione. Si tratta di una dichiarazione d'intenti che, pur non essendo vincolante, fotografa lo stato delle trattative in corso, stabilisce le condizioni commerciali e fissa, entro una certa data, l'impegno delle parti a stipulare il preliminare e a registrarlo.

La seconda prassi giudicata legittima dai notai milanesi è quella di sottoscrivere un mandato, o una procura, a un soggetto terzo che sia gradito da entrambe le parti in gioco (venditore e acquirente) che autorizza tale soggetto, nel caso accertato di inadempienza o di inerzia dell'acquirente, a prestare il consenso alla cancellazione della trascrizione, di fatto liberando il venditore dagli obblighi verso il compratore mancato e rimettendo sul mercato il bene immobiliare rimasto invenduto non per propria responsabilità e bloccato per un triennio a seguito della trascrizione.