

undefined

Doppia tutela sugli acquisti in cantiere

NOTAI DI MILANO

Legittimate due buone prassi per agevolare intese in caso di inadempienze

Laura Cavestri

MILANO

Tutelare meglio le parti nei casi di compravendite di immobili in costruzione. Il 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, Assocond-Conafi e Fi-

maa di Milano, Lodi, Monza e Brianza.

Secondo il Consiglio notarile di Milano, infatti, 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) a un soggetto terzo, con il quale

l'acquirente lo autorizza a prestare il consenso alla cancellazione della trascrizione del preliminare, nel caso di 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 122/05.

Gli articoli da 385 a 388 del decreto legislativo 14/19 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. Ma si pensi al caso di chi, dopo aver sottoscritto il contratto preliminare, versando una caparra magari piccola, poi ometta di pagare al costruttore gli eventuali acconti previsti all'avanzamento dei lavori.

Secondo il presidente del Consiglio notarile di Milano, Enrico Maria Sironi «la possibilità di conferire incarico a 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».

© RIPRODUZIONE RISERVATA