

Il fallimento della ditta costruttrice

Un contratto di compravendita immobiliare può essere dichiarato invalido in seguito all'esercizio dell'azione revocatoria fallimentare da parte del curatore fallimentare.

Cosa è revocabile?

L'esercizio dell'azione revocatoria fallimentare presuppone che

- il contratto di compravendita immobiliare sia stato stipulato nell'anno prima della dichiarazione del fallimento;
- non sia stato pagato il giusto prezzo per l'immobile, cioè che al momento della stipula del contratto il prezzo effettivamente pagato risulta inferiore al prezzo di mercato del bene;
- l'acquirente non sia in grado di dimostrare che al momento dell'acquisto non era a conoscenza dell'insolvenza del venditore. La conseguenza è che l'immobile revocato può poi essere rivenduto in sede d'asta fallimentare ed il ricavato venir ripartito fra i creditori del fallito.

Le compravendite di immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado, non sono soggette all'azione revocatoria fallimentare.

Preliminare d'acquisto

Premesso che Il preliminare d'acquisto (compromesso) sia stato annotato nella conservatoria, l'acquirente ha un credito "privilegiato" e con ogni probabilità il giudice gli assegnerà il bene acquistato.

Chi rischia dunque di perdere quanto pagato?

Da un lato, gli acquirenti di beni immobili che hanno stipulato un preliminare d'acquisto non annotato in conservatoria e che contestualmente hanno versato una caparra od un acconto, corrono il rischio di perdere la caparra o l'acconto anticipato, a meno che a loro non sia stata rilasciata una fideiussione bancaria. Dall'altro lato il rogito (contratto definitivo di compravendita davanti al notaio) per la compravendita di immobili ad uso abitativo, non destinato a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado potrebbe essere, in extrema ratio, dichiarato invalido.

Cosa bisogna fare per porsi al riparo da sorprese?

Si consiglia pertanto di:

- far annotare il contratto preliminare nella "conservatoria" (la firma di tali contratti deve essere autenticata da parte di un notaio) o di farsi rilasciare apposita fideiussione bancaria per le somme pagate prima della sottoscrizione del rogito.
- inserire nel contratto definitivo di compravendita il prezzo effettivamente pagato.

Fideiussione bancaria

Ai sensi della legge del 2 agosto 2004, n. 210 e del relativo decreto legislativo 122/2005, entrato in vigore il 21/07/2005, le ditte costruttrici devono rilasciare agli acquirenti una polizza assicurativa contro i vizi con validità decennale e una fideiussione bancaria che assicuri il pagamento degli acconti o delle rate con validità fino alla sottoscrizione del rogito. Tale obbligo riguarda solamente le ditte costruttrici che hanno richiesto il permesso di costruire o un provvedimento abilitativo o fatto altra denuncia successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto. A ogni acquirente che non possa usufruire dei vantaggi di queste nuove disposizioni, viene raccomandato di farsi rilasciare contrattualmente una fideiussione bancaria. Questa garanzia tutela l'acquirente nel caso la ditta costruttrice dichiari fallimento.