



## IMMOBILI E CONTRATTI

# Se la casa è ancora da costruire serve il notaio per il preliminare

La riforma del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza ha introdotto alcune novità per l'acquisto di immobili in costruzione direttamente dall'impresa costruttrice, relative alla tutela patrimoniale di chi intraprende questo tipo di acquisti. È stato introdotto l'intervento obbligatorio del notaio al momento della stipula del contratto preliminare, che si tratti di atto pubblico o della scrittura privata autenticata (fa fede la data della richiesta del permesso che non deve essere antecedente al 16/03/2019). È stato altresì previsto che, qualora il contratto sia stipulato in qualsiasi altra forma e quindi senza l'intervento del notaio, sia da ritenersi nullo. A ciò si aggiunge l'obbligo di indicare nel contratto preliminare gli estremi della fideiussione e l'attestazione di conformità della fideiussione al modello "tipo" previsto da apposito Decreto ministeriale. Il preliminare così stipulato - a maggior tutela dell'acquirente - è soggetto a trascrizione: c'è quindi una forma di prenotazione dell'acquisto dell'immobile opponibile ai terzi, in forza degli effetti "prenotativi" previsti dall'art.2645-bis C.c.

Ma cosa s'intende con "immobile da

costruire"?

La legge applica tale definizione a quegli immobili "per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità".

Tuttavia tale definizione non è apparsa esaustiva ed ha infatti ingenerato dubbi interpretativi, che si possono così chiarire: l'obiettivo della normativa a tutela degli acquirenti di un immobile "in costruzione" era quello di fornire maggiori garanzie a chi volesse comprare un immobile ancora "in evoluzione" al momento della stipula del contratto preliminare, facente parte di un fabbricato interessato da una attività costruttiva non ancora completata, che proseguirà ben dopo la stipula del preliminare. In sostanza, l'immobile è "venduto sulla carta".

La normativa non si applica invece nei casi in cui oggetto della compravendita sia un immobile ancora da costruire ma che è "trattato" nello stato in cui si trova, senza che il venditore sia tenuto ad ultimarlo, e per il quale si pattuisce la vendita nello stato in cui si trova in quel momen-

to, senza che il venditore assuma alcun obbligo di completamento dell'edificio. Questo vale per esempio per le strutture vendute "al grezzo", delle quali sia stata eseguita soltanto la costruzione della prima soletta, per cui il valore viene calcolato in riferimento alla parte già edificata.

Alla luce della sopra citata definizione di immobile da costruire, possono essere considerati tali gli immobili il cui stadio costruttivo sia successivo alla richiesta del permesso di costruire ma

comunque antecedente al completamento delle opere e alla presentazione della richiesta di

rilascio del certificato di agibilità. Sono quindi esclusi dalla disciplina di tutela:

- gli edifici di cui non sia stato ancora richiesto il permesso di costruire o altro titolo/pratica

- abilitativi presso i competenti Uffici Comunali;

- gli edifici per i quali sia già stato richiesto il rilascio della certificazione di agibilità.

Una puntualizzazione: per "immobile da costruire" il legislatore non intende solo gli edifici da costruire "ex novo", ma anche i casi di ristrutturazione edilizia



drastica e radicale di un edificio preesistente.

Si deve però trattare di interventi complessi, tali da determinare una vera e propria trasformazione dell'edificio preesistente. Restano esclusi i casi di ristrutturazione di lieve entità, in cui non si modificano gli elementi strutturali o la destinazione d'uso del fabbricato, né si aumentano o comunque si modificano le unità, limitandosi esclusivamente alla modifica della distribuzione interna delle singole unità immobiliari, con spostamento dei soli muri interni e la variazione degli spazi interni e delle finiture, senza modifiche dei volumi, della sagoma e del prospetto.

Avv. Federico Cappa  
Avvocato in Torino

## SHERLOCK HOLMES



Torino Corso Umbria 24/A  
Tel. 011.5216272  
Cell. 338.4945643  
www.sherlockimmobiliare.it

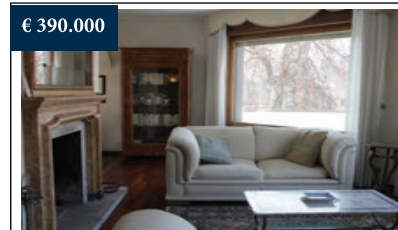
## I M M O B I L I A R E



€ 375.000  
**GRUGLIASCO (TO)** Vendesi villetta indipendente su un terreno di pertinenza di mq. 500. Piano interrato mq. 200. Piano rialzato mq. 100. Superficie totale mq. 300. Totalmente da ristrutturare. Occasione unica!



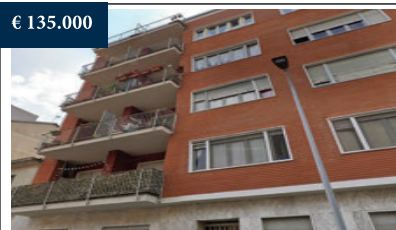
€ 220.000  
**Andezeno (TO) - Cascina Fruttera** a 6 km da Chieri, vendesi antica cascina completamente da ristrutturare, libera su 3 lati, al piano terreno mq. 250 ca., al piano primo 250 mq. ca., al piano secondo mq. 50 ca., al piano sottotetto mq. 70 ca. Mq. 650 total, in posizione molto soleggiata.



€ 390.000  
**SUSA (TO)** Vendesi particolare villa indipendente con splendido panorama, su 3 livelli, circondata da ampio giardino di mq. 1090. La scala interna collega i vari piani. buone condizioni. libera subito. Riscaldamento a gasolio. vani 12. Casa anni '80



€ 245.000  
**Baldissero - Via Chieri** particolare alloggio panoramico in casa bifamiliare. Piano interrato e piano terreno. 180 mq. interni. Ampio balcone, portico. mq. 50 ca. doppia autorimessa mq. 30 casetta nel giardino mq. 20. giardino di pertinenza mq. 700. Libero subito



€ 135.000  
**Torino - Vanchiglietta** in Via Oslavia, vendesi appartamento al piano rialzato di 80 mq. ca., con cantina e soffitta. Libero a 6 mesi dal compromesso. Ottimo anche da investimento, vista la vicinanza con le Università.



€ 3.500.000  
**Lugo (RA)** Vendesi antico castello del Ducato di Fabriago di 3000 mq, adatto a diventare perfetta location per eventi di prestigio. Ideale anche per destinazione alberghiera e residenziale. Possibilità di ottime sinergie con l'antica Pieve di Santa Maria in Fabriago (XI secolo) e con il Comune di Lugo. Sono presenti tre ingressi carrai



€ 250.000  
**Torino - Centro - Piazza Vittorio** vendiamo bellissimo particolare negozio composto da piano interrato mq. 40 ca. + piano strada locale di mq. 140 ca. tre ampie vetrine, spaziosi locali con mattoni a vista, tutto in ottime condizioni, servizi interni. Presenza di canna fumaria, possibilità di ristorazione, pizzeria, birreria



€ 650.000  
**Venaria Reale (TO)** particolare villa libera su tre lati in perfette condizioni. Piano interrato, piano terreno, piano 1° e mansardato. ampia cantina e box auto. 250 mq. totali. Ascensore, impianto d'allarme e d'irrigazione automatica. libera entro 12 mesi. occasione unica

Sarebbe meglio non aver bisogno di un finanziamento!  
Ma se fosse strettamente necessario... Chiamaci!

**ZE RO** Spese di Istruttoria Pratica

**ZE RO** Commissioni di Intermediazione

Polizza vita inclusa nella rata



# L'ESPERTO RISPONDE

## Clausole, mutui e garage

### Ecco cosa è bene sapere



#### I DUBBI

Ho acquistato l'anno scorso da privato un'abitazione come prima casa. Ho scoperto che il mio venditore, precedente proprietario, è stato dichiarato fallito. Rischio qualcosa con la revocatoria fallimentare?

**Buongiorno, vorrei acquistare una casa ma non so se mi daranno il mutuo. Mi hanno parlato di una condizione sospensiva da inserire nel contratto preliminare: di cosa si tratta?**

Quando l'acquirente intende acquistare un immobile ma non ha la liquidità per farlo ed ha di conseguenza necessità che gli venga erogato un finanziamento della banca, si può inserire una specifica clausola nella proposta di acquisto, subordinando dunque l'acquisto dell'immobile alla concessione del mutuo. Dal punto di vista giuridico, si tratta di inserire nella proposta di acquisto una clausola contenente una condizione sospensiva disciplinata dall' Art. 1353 del Codice Civile, ai sensi del quale è possibile stipulare un contratto prevedendo che esso divenga efficace solo se si verificherà uno specifico avvenimento futuro e incerto: in questo caso il contratto di compravendita diviene efficace all'ottenimento del mutuo richiesto. In parole povere se il mutuo viene concesso si procede con l'acquisto, in caso contrario l'impegno di compravendita decade. Tale clausola è un vantaggio per entrambe le parti: per il venditore si evita di dover intraprendere azioni legali verso un acquirente che potrebbe rivelarsi inadempiente, e per l'acquirente si evita l'obbligo di affrontare un acquisto per lui economicamente insostenibile nel caso in cui la banca non dovesse concedere il mutuo richiesto. In ultimo si tenga presente che scegliendo il "meccanismo" della proposta d'acquisto, entrambe le parti dovranno rispettare gli obblighi di buona fede nell'esecuzione del contratto: nella fattispecie è onere dell'acquirente istruire la pratica di mutuo presso la banca e tenere informati venditore e agenzia immobiliare degli esiti della pratica aperta, comunicando entro la data concordata se il mutuo è stato o meno concesso.

Avv. Federico Cappa  
Consulente legale F.I.M.A.A.

**Buongiorno, sto acquistando un appartamento in costruzione al quale abbinerò anche un garage che**



**verrà realizzato insieme alla casa. Mi hanno parlato di un credito d'imposta da calcolare sul costo di costruzione del garage ma non ho capito bene di cosa si tratta: me lo potrebbe spiegare?**

Gli acquirenti di autorimesse e box auto di pertinenza di un alloggio, anche se non costituisce abitazione principale, possono beneficiare della detrazione per le ristrutturazioni edilizie di cui all'Art. 16 bis TUIR. La detrazione si riferisce esclusivamente alle spese sostenute per la realizzazione del box: il costo del terreno è escluso. Le spese sostenute devono inoltre essere comprovate da attestato apposito rilasciato dal venditore. L'agevolazione attualmente spetta nella misura del 50% dei costi certificati, con un massimale di spesa di euro 96.000,00 anche se il contribuente ha già fruito della stessa detrazione anche per l'immobile al quale

il box è asservito. I pagamenti si effettuano con il bonifico per le agevolazioni fiscali, in caso diverso (ad esempio se la somma è stata versata in sede di rogito con assegno circolare) è necessario segnalare nell'atto notarile le somme ricevute dall'impresa e bisogna che il venditore rilasci una dichiarazione sostitutiva di atto notorio per attestare che i corrispettivi ricevuti siano stati inclusi nella contabilità dell'impresa. La detrazione spetta anche con riferimento agli accanti prezzo: in questo caso deve esserci un preliminare di vendita regolarmente registrato dal quale risulti il vincolo pertinenziale salvo che il rogito di compravendita venga stipulato prima del termine di presentazione della dichiarazione dei redditi nella quale il contribuente fruisce della detrazione.

**Ho acquistato l'anno scorso da privato un'abitazione come prima casa. Ho scoperto che il mio venditore, precedente proprietario, è stato dichiarato fallito. Rischio qualcosa con la revocatoria fallimentare?**

Il lettore può stare tranquillo, salvo che abbia comprato ad un prezzo totalmente fuori mercato e non sia ancora passato un anno dalla data dell'acquisto. Sono infatti revocabili le vendite stipulate dal fallito nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento (non quelle stipulate prima di tale data), se non si dimostra che non si conosceva il suo stato di insolvenza, prova non facile, e se il reale valore dell'immobile venduto sorpassava di più di un quarto il prezzo corrisposto; per la revoca delle vendite concluse nell'ultimo semestre prima della dichiarazione di fallimento, basta che il curatore dia la prova che l'acquirente conosceva lo stato di insolvenza del soggetto poi fallito. Per una prima casa, l'acquirente è molto più tutelato, perché non sono in ogni caso revocabili le vendite concluse ad un corrispettivo ragionevole che riguardino immobili da destinare ad abitazione principale dell'acquirente o suoi parenti e affini entro il terzo grado.

Avv. Giuseppe Baravaglio  
Consulente Legale F.I.M.A.A. TORINO



#### AMPIO APPARTAMENTO IN BIFAMILIARE

Baldissero Torinese € 250.000 € 179 m<sup>2</sup> C



#### VILLA IN PRECOLLINA CON VISTA

San Mauro Torinese € 695.000 € 425 m<sup>2</sup> B



#### INCANTEVOLE VILLETTA IN ZONA GRAN MADRE

Torino € 620.000 € 165 m<sup>2</sup> E



#### AMPIA METRATURA IN PALAZZO D'EPOCA

Torino € 580.000 € 192 m<sup>2</sup> E

**VUOI CONOSCERE LA VALUTAZIONE DEL TUO IMMOBILE IN TEMPO REALE?**

**Scansiona il QR Code e scopri subito!**

Abbiamo attivato un nuovo servizio online per offrire ai nostri clienti una valutazione gratuita, senza impegno e con una stima immediata!



scopri tutti i nostri immobili su [www.centocase.info](http://www.centocase.info)

Immobiliare Centocase

#### CHIERI

Via Roma, 8  
Tel 011 0199362  
331 9495649  
info@centocase.info

#### TORINO

Piazza Gran Madre di Dio, 9  
Tel 011 8194520  
392 2434452  
centocasetorino@tiscali.it



■ Ancora una volta una pronuncia della Corte di Cassazione sottolinea l'importanza del mediatore nella corretta gestione delle compravendite, in particolare tramite l'effettuazione delle opportune visure, per conoscere e far conoscere all'acquirente lo stato delle iscrizioni e delle trascrizioni esistenti sull'immobile oggetto d'un affare. Vediamo ad esempio la pronuncia n. 19294 depositata il 16 settembre 2020 dalla Sezione 2° civile della Suprema Corte, legata a un caso in cui poco prima della stipula del rogito l'acquirente ha scoperto le trascrizioni di due pignoramenti gravanti sull'immobile, taciute dalla parte venditrice. La Cassazione in questo caso ha ribadito che i pesi gravanti sul fondo venduto - compresi i vincoli derivanti da pignoramenti o sequestri non dichiarati dal venditore - costituiscono causa di risoluzione del contratto a favore del compratore, nel caso in cui siano conosciuti dal venditore. La pronuncia riconosce che la scoperta di pignoramenti immobiliari trascritti a carico dell'immobile promesso in vendita, se avviene prima del rogito, costituisce inadempimento, che rende legittimato l'acquirente a rimediare basandosi su due possibilità: la prima consiste nell'esperire l'azione giudiziale di risoluzione per inadempimento e contestuale richiesta di risarcimento del danno patito, che va dimostrato. La seconda consiste nell'esercitare il recesso unilaterale dal contratto con contestuale domanda di restituzione del doppio della caparra confirmatoria versata alla parte venditrice. Tale orientamento della Giurisprudenza conferma l'importanza della diligente effettuazione delle visure da parte dell'agente immobiliare, in modo da consentire al mediatore stesso di gestire le compravendite degli immobili in modo trasparente e senza rischi per le parti. Si tratta inoltre di un comportamento che tutela il mediatore stesso, evitando un'eventuale propria responsabilità derivante dalla violazione dell'obbligo di verificare tutte le informazioni note e acquisibili.

#### La giurisprudenza e la caparra confirmatoria



#### COSA DICE LA LEGGE

La Cassazione con la pronuncia n. 19294 depositata il 16 settembre 2020 ha ribadito che i pesi gravanti sul fondo venduto - compresi i vincoli derivanti da pignoramenti o sequestri non dichiarati dal venditore - costituiscono causa di risoluzione del contratto



## IL RUOLO DELL'AGENZIA L'importanza delle visure per tutelare l'acquirente

L'articolo 1385 del codice civile che regola la caparra confirmatoria, intesa quale somma che viene versata al fine di costituire tra le parti una reciproca garanzia dell'adempimento delle obbligazioni assunte in sede contrattuale, specifica chiaramente che il diritto a trattenere la suddetta (o a pretendere il doppio), sorge nel momento in cui la parte adempiente esercita il suo diritto di recesso. In questo caso la caparra assume la funzione di liquidazione convenzionale del danno. Nel caso in cui la parte non inadempiente richieda l'esecuzione del contratto o, in alternativa, la risoluzione del contratto, con conseguente risarcimento del danno, la domanda seguirà le norme generali dettate dall'articolo 1453 e seguenti del codice civile. In conseguenza di ciò, qualora la parte adempiente abbia preferito

agire per la risoluzione o l'esecuzione del contratto, il diritto al risarcimento del danno dovrà essere provato "nell'an e nel quantum", vale a dire nel "se" e nel "quanto" sia dovuto, non potendo questi trattenere la somma percepita a titolo di caparra confirmatoria o richiedere il suo doppio poiché in questo caso "la caparra conserva solo la funzione di garanzia dell'obbligazione risarcitoria". Fermo restando l'incompatibilità assoluta delle due domande (non si può intraprendere un'azione di risoluzione e allo stesso tempo una di recesso), per chiarire meglio il delicato aspetto della sostanziale differenza esistente tra il recesso e la risoluzione, possiamo riportare alcune massime che permettono di cogliere meglio l'indirizzo della giurisprudenza sull'argomento tenendo però conto del fatto che, su

alcuni aspetti riguardanti la richiesta della parte adempiente, le sentenze esaminate non sono risultate essere sempre uniformi. In particolare, le difformità riscontrate investono due casi specifici: il primo è la possibilità o meno, in sede di appello, di modificare l'iniziale domanda di risoluzione contrattuale, con contestuale richiesta risarcitoria, in recesso, con diritto di trattenere la caparra o di esigere il suo il doppio. Il secondo caso riguarda la mancanza di un indirizzo giurisprudenziale univoco in caso di risoluzione contrattuale di diritto. Appare opportuno approfondire il secondo caso, che riguarda il momento della diffida ad adempiere, per il quale la giurisprudenza ha fornito ben tre interpretazioni diverse: la prima, negando la facoltà di recesso, in quanto l'effetto risolutivo si sarebbe già realizzato alla data della scadenza della diffida, inviata ex art. 1454 cod. civ., con la conseguenza che non si può recedere da un contratto già risolto di diritto. La seconda, ammettendo la possibilità del recesso qualora il contraente non inadempiente che abbia intimato diffida ad adempiere alla controparte (dichiarando espressamente che, allo scadere del termine fissato, il contratto è da considerare risolto di diritto), abbia successivamente rinunciato, anche con comportamenti concludenti, alla diffida e al suo effetto risolutivo. La terza, legittimando la domanda di recesso dopo essersi avvalsi della risoluzione di diritto, purché in assenza di domanda volta ad ottenere la liquidazione del danno ai sensi dell'art. 1453 del codice civile. In sintesi, vale la pena di sottolineare come non sia opportuno, per la parte adempiente, avventurarsi nel dare prova del danno subito con l'azione di risoluzione e del suo ammontare, qualora ritenga capiente, ai fini risarcitori, la caparra versata (o ricevuta). Pertanto, per trattenere legittimamente la caparra o pretendere il suo doppio, in sede di diffida ad adempiere sarà sufficiente intimare l'esecuzione del contratto entro una certa data, comunicando alla controparte che diversamente ci si avvarrà della propria facoltà di recesso, ai sensi dell'articolo 1385 comma 2 del codice civile.

OSCAR



PER VENDERE IL TUO IMMOBILE HAI BISOGNO DI ENERGIA

CHIUSANO  
IMMOBILIARE

Torino | Milano | Liguria







## TORINO CITTÀ ZONA COLLINARE-OLTREPÒ

Numero Transazioni Immobiliari 2021: **597**

Numero Transazioni Immobiliari 2022: **551**

Appartamenti di pregio non nuovi: **MIN € 1.500 - MAX € 4.100**

Appartamenti medi: **MIN € 1.000 - MAX € 2.900**

Appartamenti economici: **MIN € 900 - MAX € 2.100**

Negozi su vie di passaggio: **MIN € 1.000 - MAX € 3.800**

Negozi su vie secondarie: **MIN € 700 - MAX € 2.500**

Uffici: **MIN € 900 - MAX € 3.500**



### DETRAZIONI

La detrazione conosciuta come "ecobonus" prevede una detrazione del 65% della spesa e un utilizzo in 10 anni mentre la detrazione del "superbonus" nel 2024 sarà pari al 70% della spesa con una ripartizione in 4 anni: la seconda risulta più conveniente. Tuttavia, i requisiti più stringenti spingeranno i beneficiari ad utilizzare maggiormente la detrazione "ecobonus"

## 3 DOMANDE A...

# Quali bonus fiscali nel 2024 per chi ristruttura la casa?

**Dottore, quali vantaggi ci potranno essere ancora nell'utilizzare i bonus fiscali legati alle ristrutturazioni immobiliari, soprattutto in riferimento al cosiddetto Superbonus, nel 2024?**

Il cosiddetto "superbonus" ovvero la possibilità di attuare, fruendo di una detrazione d'imposta consistente, interventi per migliorare l'efficienza energetica o sismica su un patrimonio edilizio obsoleto ha finora rappresentato un'opportunità per avere e, all'occorrenza, immettere sul mercato fabbricati molto più appetibili. La graduale riduzione delle aliquote



di detrazione (70% nel 2024) e il blocco della cessione dei crediti ne ridurranno l'applicazione soprattutto nelle situazioni in cui non tutti i proprietari intendono pagare parte degli interventi. Se c'è l'intenzione di porre in essere l'intervento, la norma rappresenta ancora un'agevolazione consistente. Tuttavia non bisogna escludere le altre detrazioni che potrebbero essere maggiormente appetibili.

**Sull'efficientamento energetico pensa che cambierà qualcosa in termini di**

### convenienza economica?

La detrazione conosciuta come "ecobonus" prevede una detrazione del 65% della spesa e un utilizzo in 10 anni mentre la detrazione del "superbonus" nel 2024 sarà pari al 70% della spesa con una ripartizione in 4 anni: la seconda risulta più conveniente. Tuttavia, i requisiti più stringenti (il salto di due classi energetiche, i maggiori obblighi dovuti alla necessità di verifica della congruità dei costi e la limitazione soggettiva relegata alla mancata fruibilità per gli immobili d'impresa) spingeranno i beneficiari ad utilizzare maggiormente la detrazione "ecobonus".

**La formazione di una pratica per ottenere questi bonus fiscali continuerà a essere complicata o ritiene invece che l'iter si sia già snellito per chi si avvicina a uno di questi benefici di carattere fiscale?**

Per quanto riguarda le detrazioni ordinarie, non potendo più procedere con la cessione del credito, gli adempimenti sono rimasti quelli originari, non particolarmente complessi e ben conosciuti agli operatori. Diversamente il superbonus ha visto crescere a dismisura il numero di adempimenti e di certificazioni rendendo ogni nuova pratica un salto nel buio.

Dottor Stefano Spina, commercialista in Torino, consulente fiscale di FIMAA Torino e di FIMAA Piemonte, Federazione degli Agenti immobiliari.



La tua casa è  
un bene prezioso



**SOLO UN AGENTE IMMOBILIARE  
HA DIRITTO AL COMPENSO!**

Un compenso pagato ad un abusivo  
può essere recuperato!



**UNA BUONA VENDITA E UN BUON  
ACQUISTO NASCONO DA UNA  
CORRETTA VALUTAZIONE.**

Per questo affidati solo a un esperto regolarmente  
iscritto alla F.I.M.A.A. la più grande Federazione  
italiana di Agenti d'Affari.

**Rivolgiti sempre ad un mediatore regolarmente iscritto alla CCIAA  
Tutti i mediatori FIMAA Torino sono in regola**

**STOP**  
ALL'ILLEGALITÀ



**SOLO UN MEDIATORE IN REGOLA  
PUÒ ESERCITARE**