

Accollo di mutuo

L'acquirente (o l'assegnatario) può pagare in tutto o in parte il corrispettivo fissato per l'acquisto (o l'assegnazione) di un immobile accollandosi il mutuo (o una quota del mutuo) contratto dal costruttore (o dalla cooperativa) con un istituto di credito (e garantito da ipoteca iscritta sullo stesso immobile che viene trasferito e/o assegnato). Con l'accollo, l'acquirente (o l'assegnatario) assume a proprio carico il debito che il costruttore (o la cooperativa) ha contratto nei confronti dell'istituto di credito per effetto del mutuo. Tuttavia, se l'istituto di credito non aderisce espressamente all'accollo convenuto tra le parti, la parte venditrice (o la cooperativa) non viene liberata dai suoi obblighi e potrebbe essere chiamata a pagare comunque le rate del mutuo nel caso di inadempimento da parte dell'acquirente (o assegnatario).

Acquirente (beneficiario della tutela prevista dal D.Lgs. 122/2005)

Deve trattarsi di una persona fisica che:

- sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire;
- ovvero che abbia stipulato un contratto che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato di un immobile da costruire (compreso il leasing);
- che acquisti per sé ovvero per un proprio parente in primo grado (ad es. il figlio);
- che si sia impegnato con una cooperativa edilizia per ottenere l'assegnazione di un immobile da costruire per iniziativa della stessa.

La disciplina del decreto legislativo 122/2005 non si applica pertanto se ad acquistare non sia una persona fisica (ad es. una società, un'associazione, una fondazione o un altro ente).

Caparra confirmatoria

La caparra confirmatoria è la somma di denaro che al momento della conclusione del contratto preliminare la parte promissaria acquirente versa alla parte promittente venditrice, a conferma della serietà dell'impegno assunto. Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra.

Caparra penitenziale

La caparra penitenziale è la somma di denaro versata dalla parte alla quale è riconosciuto il diritto di recedere dal contratto preliminare; funge da corrispettivo nel caso di recesso.

Fideiussione

La fideiussione è l'atto con il quale la banca o l'impresa assicuratrice garantiscono l'adempimento del venditore/costruttore o della cooperativa edilizia di restituire all'acquirente gli anticipi versati fino alla stipula del contratto con cui si trasferisce la proprietà del fabbricato, qualora il venditore/costruttore o la cooperativa edilizia incorra in una situazione di crisi ovvero qualora l'acquirente receda dal contratto preliminare a seguito della mancata consegna della polizza decennale postuma.

Frazionamento del mutuo

Col frazionamento il mutuo originario, contratto dal costruttore per finanziare la costruzione di un edificio condominiale, viene suddiviso in tante quote quante sono le unità dell'edificio. L'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo viene a sua volta frazionata di modo che ciascuna delle unità condominiali risulti gravata da ipoteca iscritta esclusivamente a garanzia della corrispondente quota del mutuo. In tal modo l'acquirente (o l'assegnatario) potrà scegliere di pagare in tutto o in parte il corrispettivo per l'acquisto (o per l'assegnazione) mediante l'accollo della quota di mutuo riferita all'unità che gli deve essere trasferita (o assegnata).

Immobile da costruire

Debbono definirsi immobili da costruire, ai fini dell'applicabilità del decreto legislativo 122/2005, tutti quei fabbricati che si trovano in uno stadio di costruzione che si colloca tra i due seguenti momenti:

- dopo l'avvenuta richiesta del permesso di costruire ovvero del diverso titolo edilizio previsto dalla vigente normativa;
- prima del completamento delle finiture e della conseguente possibilità di attestare l'agibilità mediante la presentazione allo sportello unico per l'edilizia della segnalazione certificata di agibilità (art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - T.U. in materia edilizia).

Sono quindi esclusi dalla disciplina di tutela:

- a) gli edifici per i quali non sia stato ancora richiesto il titolo edilizio e per i quali, pertanto, il progetto edificatorio sia stato solo predisposto dal venditore, ma non ancora presentato ai competenti Uffici Comunali;
- b) gli edifici per i quali sia possibile presentare la segnalazione certificata di agibilità, in quanto già completati anche nelle finiture.

Per quanto riguarda la tipologia di fabbricato la disciplina di tutela si applica a prescindere dalla destinazione d'uso del fabbricato da costruire che potrà indifferentemente essere residenziale, commerciale, produttiva, direzionale o altro.

Immobile da costruire (venuta ad esistenza del bene)

Il D.Lgs. 122/2005 ha accolto una nozione di fabbricato da costruire - e quindi di fabbricato non ancora ultimato - diversa da quella adottata in precedenza in altre disposizioni normative. Infatti, sia secondo l'art. 31 secondo comma legge 47/1985 (in tema di condono edilizio), sia secondo l'art. 2645-bis, ultimo comma, cod. civ. (in tema di trascrizione del preliminare), il fabbricato si intende ultimato e quindi esistente ogniqualvolta sia stato realizzato il rustico e completata la copertura: in questi casi il Legislatore ha "anticipato" il momento della venuta a esistenza del fabbricato facendolo coincidere con quello della realizzazione del cd. "rustico". Nel caso, invece, del D.Lgs. 122/2005 il Legislatore ha adottato una diversa nozione di fabbricato da costruire, ritenendo l'immobile non ancora ultimato sino al momento in cui non venga a trovarsi nello stadio tale da consentire l'attestazione di agibilità a norma dell'art. 24 D.P.R. 380/2001.

Polizza decennale postuma

È la polizza assicurativa indennitaria decennale consegnata dal costruttore a beneficio dell'acquirente a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui il primo sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

Promissario acquirente

Si definisce promissario acquirente chi ha firmato un preliminare di compravendita per acquistare un immobile.

Promittente venditore

Si definisce promittente venditore chi ha firmato un preliminare di compravendita per vendere un immobile.

Rogito definitivo

È l'atto di compravendita che segue il preliminare e con il quale la parte promittente venditrice trasferisce alla parte promissaria acquirente la proprietà dell'immobile, il tutto in esecuzione degli impegni reciprocamente assunti col preliminare suddetto.

Situazione di crisi

La garanzia fideiussoria prevista dal decreto legislativo 122/2005 è destinata a operare nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi (oltre che nel caso di mancata consegna della polizza assicurativa decennale indennitaria).

Per situazione di crisi si intende la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto:

- a esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto;
- a fallimento;
- ad amministrazione straordinaria;
- a concordato preventivo;
- a liquidazione coatta amministrativa.

Si precisa, inoltre, che la situazione di crisi si intende verificata alla data:

- di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;
- di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;
- di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.

Venditore/costruttore (soggetto agli obblighi discendenti dal d.lgs 122/2005)

Per l'applicazione della disciplina di tutela dettata dal decreto legislativo 122/2005, il venditore/costruttore deve essere un imprenditore (non importa se persona fisica o società) o una cooperativa edilizia.

Deve trattarsi di un operatore professionale, ossia di un soggetto che agisca nell'esercizio di impresa: pertanto la tutela non è applicabile nei rapporti tra privati, quando cioè un privato (o comunque un soggetto che non agisca nell'esercizio di impresa), al di fuori di qualsiasi attività imprenditoriale e in forma del tutto occasionale, intenda vendere un fabbricato da edificare.

Per l'applicazione della tutela, inoltre, non è necessario:

- che si tratti di impresa che operi in via esclusiva o principale nel settore immobiliare e delle costruzioni pur potendo operare anche in altri settori, come nel caso dell'imprenditore che, in via occasionale, effettui un'operazione immobiliare;
- che il venditore debba necessariamente essere anche il costruttore materiale dell'edificio, potendo trattarsi di operatore che ha affidato a terzi, ad esempio in appalto, la costruzione dell'edificio (è il caso tipico della "immobiliare" che realizza interventi immobiliari ed edilizi affidando a terzi, mediante appositi contratti di appalto, la edificazione delle opere).