

La prelazione in favore degli acquirenti di immobili da costruire (art. 9 D. Lgs. n. 122/05)

Ai sensi dell'art. 9 del D. Lgs. n. 122/05, nel caso di vendita forzata dell'immobile oggetto del contratto concluso con il costruttore, all'acquirente [nella definizione datane dall'art. 2 lett. a) dello stesso decreto] che ne abbia ottenuto la consegna e lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, è riconosciuto il diritto di prelazione, il diritto cioè di essere preferito nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto.

Il fondamento di questa preferenza risiede nel positivo apprezzamento dell'interesse, che muove l'acquirente alla stipulazione del contratto con il costruttore, al conseguimento della proprietà dell'abitazione, facendo della prelazione lo strumento per favorirne l'acquisto in attuazione del principio sancito dall'art. 47 della Costituzione.

La prelazione in parola è destinata ad operare nel caso di **vendita forzata** dell'immobile. Nessun dato testuale autorizza a circoscriverne la portata alle sole vendite disposte nell'ambito di una procedura concorsuale. Al contrario, l'ampia formulazione della norma e il riferimento alla vendita forzata in genere senza specificazioni di sorta sono elementi inequivoci che attestano la precisa volontà del legislatore di riconoscere la prelazione non solo nella vendita forzata conseguente all'assoggettamento del costruttore ad una procedura concorsuale, ma anche nella procedura esecutiva individuale apertasi a seguito del pignoramento dell'immobile su iniziativa di un creditore munito di titolo esecutivo. Tale approdo interpretativo ben si coordina con l'impianto complessivo della nuova disciplina finalizzata – si badi – a rafforzare la tutela dell'acquirente laddove il costruttore incorra in una situazione di crisi, che si ha per verificata non solo nel caso di procedure concorsuali, ma anche quando il costruttore sia sottoposto ad esecuzione immobiliare in relazione all'immobile dedotto in contratto.

Peraltro, sarebbe del tutto irragionevole accordare la prelazione nella procedura esecutiva concorsuale e negarla, invece, nella procedura esecutiva individuale, non sussistendo alcuna ragione che possa giustificare una simile disparità di trattamento, che finirebbe col frustrare in qualche misura la finalità che con la prelazione si è voluta perseguire, quella cioè di favorire, a parità di condizioni, l'acquirente nel conseguimento della proprietà della casa di abitazione laddove detto risultato non possa essere conseguito attraverso la regolare esecuzione del contratto a causa della sopravvenuta situazione di crisi del costruttore.

Venendo all'**operatività della norma sul piano temporale**, se la si intende come disposizione di natura procedurale siccome impatta con la disciplina processuale della vendita forzata, deve senz'altro ritenersi norma di immediata applicazione nell'ambito di tutte le procedure esecutive pendenti, ancorché iniziate anteriormente all'entrata in vigore del decreto legislativo (21.07.2005), a condizione – beninteso – che la vendita forzata non sia già conclusa con l'aggiudicazione definitiva.

Alle stesse conclusioni si giunge anche nel caso in cui la disposizione sia da intendere come norma non di procedura, ma di natura sostanziale in quanto attributiva di un diritto soggettivo.

Per definirne l'ambito temporale di applicazione, occorre distinguere tra rapporti ancora in corso, e cioè rapporti che, sebbene sorti anteriormente sotto l'imperio della legge precedente, sono destinati a produrre effetti sotto il vigore della normativa sopravvenuta, e rapporti già esauriti, che abbiano cioè concluso il loro ciclo di operatività, essendosi gli effetti da essi scaturenti ormai compiutamente prodotti sotto l'imperio della normativa precedente.

In quest'ultimo caso, avendo il rapporto esaurito la sua operatività, non può essere intaccato dalla disciplina sopravvenuta, salvo che ad essa il legislatore

abbia attribuito efficacia retroattiva.

In tema di rapporti giuridici pendenti, deve ammettersi al contrario, in aderenza al costante orientamento della giurisprudenza, l'immediata applicabilità della normativa sopravvenuta, purché non sia diretta a regolare il fatto o l'atto generatore del rapporto, ma solo gli effetti di esso. Non può dirsi, infatti, retroattiva la normativa che, senza travolgere gli effetti già prodottisi, intervenga a modificare o innovare, nel segmento temporale che interessa l'epoca successiva alla sua entrata in vigore, la disciplina giuridica di un rapporto non ancora esaurito. Si parla in siffatte situazioni di "retroattività apparente" in contrapposizione alla "retroattività autentica", che ricorre quando la legge opera *ex post* sugli effetti già prodottisi di un fatto compiuto sotto l'imperio della legge precedente.

Ciò premesso, non v'è dubbio che la norma attributiva della prelazione sia destinata ad incidere sugli effetti della vendita forzata, consentendo all'acquirente che sia già stato immesso nel possesso dell'immobile e lo abbia destinato ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, di subentrare nella posizione dell'aggiudicatario e così assicurarsi, a parità di condizioni, la proprietà dell'immobile.

Ecco che allora, in conformità a principi generali di diritto intertemporale sopra riassunti, se alla data di entrata in vigore del decreto la vendita forzata non si è ancora conclusa per non essere stata disposta l'aggiudicazione definitiva, deve senz'altro riconoscersi l'applicabilità della norma attributiva della prelazione in quanto viene ad incidere su un rapporto giuridico non ancora esaurito.

D'altro canto, il presupposto cui è intimamente collegata la prelazione è rappresentato dalla vendita forzata dell'immobile; sicché è del tutto coerente che la prelazione venga riconosciuta all'acquirente laddove la vendita non si sia ancora perfezionata alla data di entrata in vigore del decreto.

Sarebbe invece del tutto irragionevole limitare l'operatività della prelazione alle sole procedure esecutive (concorsuali o individuali) aperte in epoca successiva all'entrata in vigore del decreto, vuoi perché detta interpretazione si porrebbe in insanabile contrasto con i richiamati principi di diritto intertemporale, vuoi anche perché nel testo della norma non è dato rinvenire alcun elemento che ne legittimi un'applicazione restrittiva sul piano temporale che, comunque, non avrebbe alcuna giustificazione di ordine logico o sistematico.

Il contenuto dispositivo dell'articolo in esame, infatti, si fonda sul riconoscimento della prelazione nel caso di vendita forzata, consentendone l'esercizio a seguito della determinazione definitiva del prezzo. Questo essendo il dato testuale, non è consentito ascrivere alcuna valenza ostativa all'applicazione della norma alla circostanza che la procedura esecutiva (concorsuale o individuale) si sia aperta prima dell'entrata in vigore del decreto trattandosi di un dato temporale del tutto irrilevante, diversi essendo i presupposti oggettivi e soggettivi che concorrono a delimitare il perimetro operativo della prelazione.

ASSOCOND CONAFI

La presente nota è a stretto uso degli iscritti all'associazione

febbraio 2007