

BREVI OSSERVAZIONI SULL'ART. 5 T.A.I.C.

(A. Brienza)

Art. 5: " La disciplina prevista dagli articoli 2,3 e 4 si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili / per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto".

La disposizione deve essere esaminata sotto un duplice profilo: 1) la tipologia degli atti più frequenti con effetti meramente obbligatori; 2) la casistica di rilevanza urbanistica.

La disciplina è applicabile solo nel concorso di almeno uno degli elementi sub 1) con uno degli elementi sub 2).

Poiché l'art. 2 dispone che il costruttore rilasci a pena di nullità una fidejussione, l'esame della natura giuridica delle varie figure aiuterà a determinare la nascita di quest'obbligo.

1) LA TIPOLOGIA DEGLI ATTI

A) CONTRATTO PRELIMINARE

È noto che tale figura non è definita dal legislatore ma è riconosciuta dall'art. 1351 C.C. il quale ne dispone la nullità se non è fatto nella stessa forma prescritta per il contratto definitivo. Esso ha una funzione preparatoria, strumentale alla stipulazione del contratto definitivo poiché i contraenti fissano il contenuto del futuro contratto e si obbligano, con una nuova manifestazione di volontà, a stipularlo. Questo strumento s'inserisce nel gruppo di figure con obbligo a contrarre. La prestazione promessa consiste sempre in un fare: prestare il consenso per la conclusione del contratto definitivo.

Nessun dubbio che la normativa in esame si applichi a tale schema negoziale che sarà probabilmente utilizzato, nel rispetto degli altri requisiti, con l'apposizione della condizione sospensiva del rilascio della fidejussione. Non mi occupo, però, di questa tipologia contrattuale perché sarà ampiamente trattata da altri.

Piuttosto occorre esaminare altre forme negoziali, alcune delle quali sono "varianti" del preliminare, quali: A1) il preliminare per persona da nominare; A2) il preliminare a favore di terzo; A3) la permuta di cosa presente con cosa futura; A4) la cessione del preliminare; B) la proposta irrevocabile; C) il condominio precostituito.

A1) IL PRELIMINARE PER PERSONA DA NOMINARE

È di uso così frequente dall'essere divenuta quasi « di stile », la clausola in forza della quale il promissario acquirente assume l'obbligo a contrarre per sé e/o per persona da nominare, riservandosi di indicare successivamente, per lo più in sede di stipulazione del definitivo, il soggetto o i soggetti a cui favore dovranno spiegarsi gli effetti del definitivo.

Questo istituto viene solitamente inquadrato dalla dottrina nella cd. formazione progressiva del contratto, che si ravvisa ogni qualvolta ci si trovi di fronte a situazioni strumentali funzionalmente predisposte alla conclusione di un determinato contratto.

Esso risponde alla funzione economico-sociale di concludere tempestivamente un affare, pur riservandosi la possibilità di mantenere in esso una posizione di mera intermediazione nella scambio, evitando, altresì, una doppia imposizione fiscale.

Effetto proprio della riserva di nomina è che lo stipulante rimane immediatamente vincolato, con possibilità, peraltro, di sottrarsi pienamente al vincolo e con efficacia retroattiva, una volta emessa e comunicata la nomina dell'effettivo contraente.

L'istituto in esame è prevalentemente ricondotto nell'ambito della rappresentanza (si parla di rappresentanza eventuale in incertam personam) articolato su di un meccanismo doppiamente condizionato; la nomina, infatti, funge da condizione risolutiva per la posizione contrattuale dello stipulans e sospensiva per quella dell'electus.

Requisiti essenziali della riserva di nomina sono:

- a) la contestualità rispetto al contratto cui essa attiene;
- b) la previsione di un termine entro il quale la dichiarazione deve essere non solo effettuata, ma anche comunicata (dichiarazione recettizia). Interferisce con questo secondo elemento la disciplina fiscale dell'istituto, che su questo piano viene svuotato di significato laddove si preveda un termine superiore ai tre giorni.

Lo schema qui sommariamente esaminato conosce nella prassi molte varianti (si rinvia a: F. Patti, Contratto preliminare per persona da nominare, in Riv. Notar., 2001, pagg. 1341 e ss.); qui interessa rilevare, ai nostri fini, che la figura utilizzata non incide minimamente sugli obblighi del "costruttore" applicandosi in pieno la disciplina in esame. Piuttosto si pone il problema di individuazione del soggetto garantito dalla fidejussione.

Occorre distinguere se la riserva di nomina si riferisca al preliminare o a un contratto definitivo per persona da nominare.

Nel primo caso il beneficiario sarà sicuramente lo stipulante; ma una volta effettuata la nomina con l'indicazione del nuovo promissario acquirente occorrerà, probabilmente, sostituire la fidejussione con il nominativo del nuovo beneficiario. Occorrerà in questo caso molta prudenza poiché il nuovo promissario non è automaticamente tutelato dalla fidejussione già rilasciata; sarà pertanto necessario concordare con il costruttore una nova fidejussione prima di procedere allo scioglimento della riserva di nomina.

Tuttavia poiché l'art. 1 al punto 1a definisce l'"acquirente" come la persona fisica che stipula per sé o per un proprio parente in primo grado (concetto ripreso anche dall'art. 9 in tema di prelazione), si può ipotizzare che la fidejussione rilasciata allo stipulante si estenda, solo in questa circostanza, anche al parente in primo grado qualora sia inserita tale previsione nel testo della garanzia anche senza indicazione specifica e nominativa del futuro designato che è tutelato per legge.

Nel secondo caso (preliminare avente ad oggetto un contratto definitivo per persona da nominare) non si pone alcun problema per la fidejussione perché essa cessa per effetto del trasferimento del bene e/o del diritto in capo allo stipulante o in capo al nominato.

A2) IL PRELIMINARE A FAVORE DI TERZO

E' possibile tanto il preliminare a favore di terzo quanto il preliminare di contratto definitivo a favore di terzo; nel primo caso sembra ammissibile che venga pattuita la facoltà di procedere alla designazione del terzo ad opera del promissario acquirente, che assume la veste parallela di stipulante, fino al momento della stipula del definitivo. La differenza tra le due figure consiste nell'individuazione del beneficio accordato al terzo.

Nel primo caso (preliminare a favore del terzo) tale beneficio consiste nell'attribuzione, scaturente dal preliminare, del diritto ad ottenere la prestazione del consenso per la stipula dal contratto definitivo; nel secondo caso (preliminare di contratto definitivo a favore di terzo) il terzo non vanterà alcun diritto direttamente riconducibile al preliminare.

In ogni caso siamo in presenza di una deviazione degli effetti del contratto (art. 1411 C.C.) che deroga al principio che il contratto non produce effetti rispetto ai terzi (art. 1372 C.C.). Il dato normativo aiuta a risolvere il problema dell'applicabilità della disciplina in esame: obblighi e diritti sono assunti dallo stipulante con carattere impegnativo per la controparte che coincide, in ipotesi, con il "costruttore".

Quindi piena applicabilità della disciplina. Anche in queste due figure c'è da chiedersi chi sia il beneficiario della fidejussione; ci sembra che nel primo caso (preliminare a favore del terzo) il beneficiario sia lo stipulante fino al momento della designazione del terzo e, successivamente, il terzo. Quindi si ripresenta il problema già accennato al paragrafo precedente.

Nel secondo caso (preliminare di contratto definitivo a favore di terzo) la fidejussione sarà a favore dello stipulante e cesserà in coincidenza con la stipulazione dell'atto definitivo contenente la designazione del terzo. Quindi solo in questo caso non si presentano grossi problemi di coordinamento con la normativa in esame.

A3) UN CASO DI VENDITA OBBLIGATORIA: LA PERMUTA DI AREA EDIFICABILE CON UNITA' DA COSTRUIRE.

Ipotesi interessante, classica e ricorrente è quella della permuta di area edificabile con unità immobiliari da realizzare sulla stessa.

L'art. 1552 c.c. definisce la permuta come il " contratto che ha per oggetto il reciproco trasferimento della proprietà di cose, o di altri diritti, da un contraente all'altro ".

Il legislatore dedica altri tre soli articoli alla disciplina dell'istituto e, con l'ultima disposizione (art. 1555 c.c.), opera un rinvio pressoché totale, sia pure nei limiti della compatibilità, alla normativa della vendita.

In forza di tale rinvio, dottrina e giurisprudenza prevalenti hanno risolto in senso positivo il problema della applicabilità alla permuta dell'art. 1472 c.c., relativo alla vendita di cose future, ammettendo così la permuta di bene presente con bene futuro o la stessa permuta in cui le prestazioni di entrambi permutanti abbiano ad oggetto cose future.

Ma l'ammissibilità della permuta di cosa futura la si può ricavare anche in senso generico dall'art. 1348 c.c., che prevede la prestazione di cose future come oggetto di contratto (salvi particolari divieti previsti dalla legge); ad analoga conclusione, infatti, si giungeva sotto la vigenza del codice abrogato, dove non esisteva una norma analoga all'art. 1472.

Unico elemento rilevante è che l'oggetto della permuta, anche se inesistente al momento della conclusione del contratto, dovrà avere i requisiti richiesti per la validità del contratto e cioè essere lecito, determinato o determinabile, restando subordinata alla esistenza di detti presupposti la legittimità della fattispecie.

Il contratto di permuta è un contratto consensuale a prestazioni corrispettive e, pertanto, si perfeziona con la semplice manifestazione del consenso delle parti sul reciproco trasferimento; è un contratto normalmente ad effetti reali, tuttavia nella ipotesi di permuta di bene presente con bene futuro, il bene esistente viene trasferito con effetto immediato, mentre l'effetto traslativo della cosa futura viene differito sino al momento in cui questa verrà ad esistenza: in tale momento non si renderà necessaria una successiva

manifestazione di consenso, anche se, nella prassi, si è soliti ricorrere ad un verbale di consegna e ad un atto di identificazione catastale per gli adempimenti pubblicitari.

La parte che acquista immediatamente la proprietà del bene esistente, ha l'obbligo di tenere il comportamento necessario affinché la cosa da consegnare venga ad esistenza.

La figura è utilizzata nella pratica allorché un soggetto (di solito un privato) cede in permuta ad altro soggetto (quasi sempre un'impresa) un suolo edificatorio (bene presente) in corrispettivo di determinate unità immobiliari (bene futuro) da realizzare sul suolo stesso.

È evidente la duplice efficacia di tale negozio che produce effetti reali, con riguardo alla prestazione avente ad oggetto il bene presente immediatamente trasferito, ed effetti obbligatori con riguardo alla prestazione avente ad oggetto il bene futuro; anche se tali effetti, inizialmente obbligatori, si trasformeranno in effetti reali con la venuta ad esistenza del bene che diverrà così di proprietà del permutante senza la necessità di una successiva manifestazione di consenso. Inoltre tale schema consente l'immediata trascrivibilità dell'atto di permuta con evidenti vantaggi per il soggetto che trasferisce il suolo anche se il suo acquisto dipende dal comportamento che terrà il "costruttore".

La giurisprudenza ha tracciato delle linee di demarcazione tra la fattispecie configurante una permuta ex art. 1552 c.c., e quella configurante un negozio misto di vendita e appalto, precisando che l'accertamento della scelta tra i due schemi contrattuali, entrambi legittimi, è compito esclusivo del giudice di merito.

Evidentemente il problema della individuazione dello strumento negoziale utilizzato non si pone quando il notaio sia chiamato a prestare la sua attività, dal momento che sarà suo preciso compito formulare la disciplina applicabile.

Infatti il criterio per una corretta qualificazione giuridica della fattispecie avente ad oggetto il trasferimento della proprietà di un'area edificabile in cambio di un fabbricato (o di singoli appartamenti di un fabbricato) da costruire sulla stessa superficie a cura e con i mezzi del cessionario, è stato individuato come segue: si configura un contratto di permuta se il sinallagma negoziale consiste nel trasferimento reciproco del diritto di proprietà dei due beni (attuale del terreno e futuro del fabbricato) e l'obbligo di erigere l'edificio sia restato su un piano accessorio e strumentale; si configura invece un contratto misto con elementi della vendita e dell'appalto se la costruzione del fabbricato sia stata al centro della volontà delle parti e l'alienazione dell'area abbia costituito soltanto il mezzo per consentire l'obiettivo primario. Tuttavia anche se in una fattispecie contrattuale risulta maggiormente evidente l'obbligazione di costruire, parte della giurisprudenza preferisce raffigurare una permuta e non un contratto innominato *do ut facias*, sul presupposto che l'obbligazione di fare (costruzione dell'edificio) ha carattere secondario e preparatorio dello scambio reciproco.

Sinteticamente si avrà appalto, e quindi non si applicherà la disciplina in esame, qualora l'immobile venga costruito su ordinazione del cliente, il quale dà precise e continue direttive, e la costruzione, nell'economia del contratto e nell'intenzione delle parti, possa considerarsi prevalente sul trasferimento del manufatto.

Nella permuta, invece, si applica la disciplina assume; la fidejussione, in particolare, sarà dovuta e cesserà nel momento in cui si attua il trasferimento del bene da costruire. Assume, pertanto, particolare rilevanza il profilo relativo alla determinazione del momento in cui la cosa sia venuta ad esistenza e quindi si attua il trasferimento della proprietà.

Nel nostro ordinamento esistono delle disposizioni che definiscono quando un fabbricato può considerarsi ultimato (e quindi non più "da costruire"):

- l'art. 31 secondo comma legge 47/1985 che, in tema di condono edilizio, dispone: "si intendono ultimati gli edifici nei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura

ovvero, quanto alle opere interne agli edifici già esistenti e a quelle non destinate alla residenza, quando siano state completate funzionalmente”;

- l'art. 2645 bis ultimo comma cod. civ., in tema di trascrizione del preliminare, a sua volta così dispone: “si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura”. Per entrambe le suddette disposizioni il fabbricato si intende ultimato e quindi esistente ogniqualvolta sia stato realizzato il rustico e completata la copertura.

In giurisprudenza si è precisato che il momento della venuta ad esistenza del bene debba essere individuato con “ il perfezionamento del processo produttivo della cosa nelle sue componenti essenziali (nella specie, è stato sostenuto che, trattandosi di bene immobile, la costruzione deve intendersi ultimata quando siano eseguite le opere murarie e non al momento in cui sono state eseguite le opere di rifinitura) ”.

Ma successivamente la stessa giurisprudenza ha precisato che “ per individuare la data di venuta ad esistenza di un immobile, occorre avere riguardo al momento in cui si perfeziona il relativo processo produttivo nelle sue componenti essenziali e non alla realizzazione del solo scheletro in cemento armato, potendo solo ritenersi irrilevante che l'immobile manchi di alcune rifiniture o di qualche accessorio non indispensabile per la sua realizzazione ”.

Quest'ultima impostazione è maggiormente rispondente alla lettera d) dall'art. 1 della legge in esame e ai requisiti richiesti dall'art. 25 del T.U. dell'edilizia; infatti la prima norma stabilisce che devono intendersi per “immobili da costruire” quelli “per i quali...la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità”. L'art. 25 T.U. edilizia stabilisce che per poter chiedere ed ottenere il certificato di agibilità è necessario, tra gli altri requisiti da documentare, depositare i certificati di conformità o di collaudo degli impianti.

Se ne deduce che la disciplina in esame si applica fino a quando non si siano verificate tutte le condizioni richieste dal T.U. sull'edilizia per poter chiedere il certificato di agibilità; al T.U. occorre aver riguardo per determinare il momento costruttivo che coincide con la venuta ad esistenza del bene.

Sarà preciso dovere del notaio individuare il momento della venuta esistenza del fabbricato avuto riguardo unicamente al citato art. 25 T.U.

Infine ci sembra utile precisare che la fattispecie in esame, avendo la struttura di una permuta con effetti obbligatori, consente di inserire nel contratto la designazione di un terzo beneficiario, così evitando le spese di un doppio atto di trasferimento, qualora il proprietario del suolo non abbia alcun interesse a trattenere l'unità immobiliare permutata (costituente il bene futuro), poiché ha deciso di venderla ad un terzo o di trasferirla gratuitamente ad un parente.

Per quanto riguarda la fidejussione si rinvia a quanto detto al paragrafo A2).

A4) LA CESSIONE DEL PRELIMINARE

E' un'ipotesi di sostituzione di uno dei soggetti obbligati (art. 1406 C.C. e ss.).

Questa si differenzia dal contratto per persona da nominare per la mancanza di efficacia retroattiva che caratterizza la cessione anche quando questa sia stata preventivamente consentita.

La cessione è possibile quando ne ricorrano i presupposti, vale a dire quando:

— si tratti di preliminare bilaterale (la legge infatti si riferisce ai contratti con prestazioni corrispettive) ;

— le prestazioni siano fungibili (non è cedibile il preliminare di permuta; è cedibile solo in alcuni casi la posizione del promittente).

— le cessioni sia consentita preventivamente o consentita successivamente.

La disciplina in esame è sicuramente applicabile ma anche nell'utilizzo di questa figura si pongono i problemi già rilevati di individuazione del beneficiario della fidejussione.

Sono stati avanzati timori elusivi sull'utilizzo di questa figura da parte del "costruttore"; ma si tenga presente che la cessione deve essere consentita preventivamente o successivamente dall'"acquirente"; pertanto sarà cura del notaio evitare qualsiasi possibile rischio elusivo peraltro remoto. Infatti è probabile che la cessione avvenga a favore di altro "costruttore" il quale dovrà rilasciare una nuova fidejussione idonea a garantire l'acquirente per le somme che gli restano da versare. La precedente fidejussione non si estingue poiché non si è estinta l'obbligazione principale del "costruttore cedente". Si dovrà evitare di liberare il cedente a meno che il cessionario non contragga una fidejussione che copra anche i precedenti pagamenti.

B) PROPOSTA IRREVOCABILE

Questa figura è di indubbio interesse pratico essendo ampiamente utilizzata nel mercato immobiliare.

Essa è prevista dall'art. 1329 C.C., con essa l'offerente si obbliga a mantenere ferma la proposta per un certo tempo invitando la controparte ad esprimersi entro il termine indicato. L'offerta non può essere revocata fino allo spirare del termine.

Se la proposta i. proviene dal costruttore la disciplina in oggetto si applica immediatamente ed integralmente; se proviene dall'acquirente la disciplina in oggetto è applicabile solo quando l'oblatore (cioè il "costruttore") manifesta la sua volontà di accettazione.

Spesso la proposta i. prevede che, in caso di accettazione, l'accordo raggiunto debba essere riprodotto nei dettagli utilizzando un vero e proprio contratto preliminare che più esattamente è da qualificare come contratto rinnovativo (nella prassi "compromesso"). Essendo quest'ultimo non un nuovo negozio bensì un negozio riproduttivo del vincolo già assunto con l'accettazione della proposta, l'applicabilità della normativa in esame scatta, come detto, al momento dell'accettazione da parte del "costruttore" a meno che l'accettazione non contenga un'espressa riserva a fornire le garanzie in esame in sede di "compromesso" che viene così ad assumere non solo il ruolo di contratto rinnovativo ma anche di contratto integrativo e riproduttivo degli obblighi legali facenti capo al "costruttore".

Necessariamente le proposte i. dovranno essere adeguate alla normativa in oggetto anche con ampi richiami alla stessa; piuttosto si profila un problema di reale conoscenza da parte del promittente acquirente dell'effettivo contenuto della documentazione prevista dall'art. 6; sarebbe stato opportuno sancire un diritto dell'acquirente a prenderne preventiva visione per rendere concreta la sua tutela.

C) IL CONDOMINIO PRECOSTITUITO

Vengono qui in considerazione diverse figure utilizzate dalla prassi, alcune delle quali hanno avuto maggior seguito.

Una tesi, poco seguita, riconducibile a Branca, prospettava tra i comproprietari dell'area una divisione del godimento dello spazio sovrastante l'area.

Maggiore fortuna hanno avuto la configurazione dell'accordo tra i comproprietari dell'area quali:

- a) la costituzione reciproca di diritti di superficie;
- b) la divisione di cosa futura.

In queste due configurazioni i comproprietari di un'area stipulano anche un contratto di appalto con il costruttore; la disciplina in esame non si applica sia perchè l'acquisto dei comproprietari si verifica a titolo originario (accessione) e non a titolo derivativo sia perchè è prevalente la figura dell'appalto.

Altra configurazione ricorrente:

- c) vendita di quota indivisa del terreno, appalto e divisione di cosa futura.

Quest'ultima fattispecie negoziale prevede che l'unico proprietario del suolo edificatorio venda all'impresa una quota indivisa dello stesso in cambio di alcune unità da costruire; la quota indivisa del terreno verrà espressa in millesimi, rapportata allo stesso valore in millesimi che le unità immobiliari da costruire avranno, rispetto all'intero edificio da realizzare. Le parti quindi procederanno alla divisione dell'edificio futuro attribuendo al proprietario del suolo le unità immobiliari definite nell'accordo, per la realizzazione delle quali il cedente conferisce appalto all'impresa che dovrà normalmente consegnarle, in conformità ad un capitolato d'opere e rifiniture, unitamente ai corpi comuni di cui risulterà comproprietario.

Questa soluzione presenta il vantaggio di consentire al proprietario del suolo il trasferimento di una quota del terreno (mediamente tra il 60% e il 70%), e di restare così nella disponibilità del terreno stesso per la quota residua indivisa, precludendo all'impresa la piena e libera disponibilità del suolo che appartiene indivisamente alle due parti: qualunque costruzione realizzata sul terreno sarà acquistata, per accessione, anche dal proprietario originario, in comproprietà con l'impresa.

Anche in questo caso non ci sembra applicabile la disciplina in esame essendo l'acquisto effetto dell'accessione (acquisto a titolo originario) e non di una vicenda negoziale traslativa; inoltre tutte queste configurazioni presuppongono che vi sia tra i comproprietari, o l'unico proprietario dell'area, e il "costruttore" la conclusione di un distinto ed autonomo contratto di appalto. Se ne deduce, quindi, che ad esse non si applica la disciplina in esame per carenza dei presupposti poiché la figura dell'appalto è prevalente sulla configurazione giuridica attuata dalle parti.

Nulla vieta, ovviamente, che le parti possano convenire garanzie volontarie modellandole sullo schema di quelle legali in esame.

2) LA CASISTICA DI RILEVANZA URBANISTICA

E' possibile ipotizzare alcune situazioni tra le più frequenti (Cfr.: Studio del CNN n. 5729C del 4 aprile 2005):

2A) fabbricato per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire ma lo stesso non sia ancora stato formalmente rilasciato o per il quale sia stata presentata la denuncia di inizio attività (ricorrendo le condizioni di cui all'art. 22 terzo comma D.P.R. 380/2001 Testo Unico in materia edilizia) senza che sia ancora trascorso il termine di trenta giorni per poter dare inizio ai lavori: ricorre il requisito voluto dalla normativa;

2B) fabbricato riguardo al quale non sono iniziati i lavori di costruzione benché sia già stato rilasciato il permesso di costruire o siano già trascorsi i trenta giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività (ricorrendo le condizioni di cui all'art. 22 terzo comma D.P.R. 380/2001 Testo Unico in materia edilizia): ricorre il requisito voluto dalla normativa;

2C) fabbricato riguardo al quale sono già iniziati i lavori di costruzione in forza di regolare permesso di costruire o in quanto siano già trascorsi i trenta giorni dalla data di presentazione della denuncia di inizio attività (ricorrendo le condizioni di cui all'art. 22 terzo comma D.P.R. 380/2001 Testo Unico in materia edilizia), ma gli stessi non siano ancora giunti al rustico, comprensivo delle mura perimetrali ed alla copertura: ricorre il requisito voluto dalla normativa;

Difetterà sempre il requisito richiesto dalla seconda parte della norma, e pertanto non si applicherà la normativa in oggetto, nei seguenti casi:

2D) fabbricato con progetto solo predisposto, ma non ancora presentato ai competenti uffici Comunali: la disciplina in esame non si applica. L'acquirente potrà avvalersi solo della tutela di cui agli artt. 2645 bis C.C. e seguenti (preliminare trascritto);

2E) fabbricato la cui costruzione è iniziata in data anteriore alla presente legge e per il quale già stato richiesto il rilascio dell'agibilità (o addirittura già dichiarato agibile anche per silenzio-assenso) in quanto già completato anche con riguardo alle finiture: la nuova disciplina non si applica poiché, come si deduce dalla lettera d) dell'art. 1, il manufatto può essere considerato ultimato.

2F) fabbricato riguardo al quale sia già stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura, il tutto in forza di regolare permesso di costruire o di denuncia di inizio attività (ricorrendo le condizioni di cui all'art. 22 terzo comma D.P.R. 380/2001 Testo Unico in materia edilizia), senza peraltro che siano state eseguite tutte le opere di completamento (impianti, finiture ecc.) necessarie al fine del rilascio dell'agibilità: si tratta di un fabbricato "al rustico". Ricorre il requisito voluto dalla norma, e si applica la nuova disciplina, solo se il cedente si assume l'obbligo di completamento del manufatto.

Un cenno a parte meritano gli "interventi ristrutturazione edilizia"; l'art 3 del T.U. sull'edilizia, superando un annoso contrasto tra Cassazione penale e Consiglio di Stato, ha fatto rientrare nella definizione anche la demolizione e ricostruzione.; per tali interventi sono dovuti, pertanto, sia gli oneri di urbanizzazione sia il costo di costruzione. Ne consegue, a nostro avviso, che a tali interventi si applica la disciplina in esame poiché essi sono in tutto assimilabili agli "immobili da costruire".