

FAQ -
Compravendita di
Immobili in
Costruzione

Novembre 2025

1. DISCIPLINA GENERALE

1.1 Cosa prevede la normativa sulla compravendita di immobili in costruzione?

La normativa TAIC tutela chi acquista un immobile ancora da costruire o in corso di costruzione. Essa prevede:

- ✓ Obbligo di fideiussione a garanzia degli acconti versati.
- ✓ Consegnna della polizza assicurativa postuma decennale.
- ✓ Obbligo di stipulare il contratto preliminare con atto pubblico o scrittura privata autenticata.

1.2 Chi tutela la normativa TAIC?

La tutela si applica solo agli **acquirenti persone fisiche**. Sono esclusi gli acquisti da parte di società o enti.

1.3 Chi è considerato "costruttore" ai fini dell'applicazione della normativa TAIC?

Ai fini della normativa TAIC il costruttore è un **imprenditore edile, società immobiliare o cooperativa edilizia**. Non si applica alle vendite tra privati.

1.4 Cosa si intende per "immobile da costruire"?

Un immobile che **non è ancora stato ultimato** e per il quale:

- ✓ È stato richiesto il permesso di costruire (o presentata la SCIA).
- ✓ I lavori non sono iniziati o sono in corso ma non è ancora possibile richiedere l'agibilità.

1.5 Si applica anche alle ristrutturazioni?

Solo se si tratta di **ristrutturazioni radicali**, come demolizione e ricostruzione. Sono escluse le ristrutturazioni conservative.

1.6 Si possono inserire nel contratto delle clausole per limitare o escludere applicabilità di tutte o alcune garanzie previste dalla normativa TAIC?

➡ La legge dispone espressamente che l'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal D. Lgs. 122/2005 e che ogni clausola contraria è nulla.

1.7 Per capire se la normativa si applica devo fare riferimento al titolo abilitativo edilizio?

➡ E' essenziale verificare sempre la data di richiesta o presentazione del titolo edilizio abilitativo ed applicare di conseguenza al rapporto negoziale la disciplina corretta.

1.8 Se un soggetto persona fisica affida ad una impresa la realizzazione di un fabbricato quali tutele devono ritenersi applicabili?

In questo caso si è in presenza di un contratto di appalto e non di compravendita pertanto si applicheranno le norme in materia contenute nel codice civile.

1.9 Se la persona fisica acquista un edificio da costruire/in corso di costruzione per destinarlo ad una attività commerciale si applica la normativa TAIC?

👉 Sì, se una persona fisica acquista un edificio da costruire o in corso di costruzione per destinarlo a un'attività commerciale, si applica la normativa TAIC in quanto oggetto della vendita devono essere "immobili da costruire" indipendentemente dalla destinazione d'uso.

1.10 La vendita di un immobile "al rustico", con successivo appalto al costruttore per il completamento, rientra nella tutela prevista dal D. Lgs. n. 122/2005?

👉 No. La vendita di un immobile "al rustico", con contestuale appalto al costruttore-venditore per il completamento, produce un effetto immediato di trasferimento della proprietà nello stato di fatto in cui si trova. Il costruttore assume l'obbligo di completare solo le opere mancanti. L'acquirente, al momento della stipula del rogito, acquisisce immediatamente la proprietà dell'edificio, seppur non ultimato. Pertanto, la fattispecie non rientra nel perimetro applicativo della disciplina TAIC, in quanto manca il presupposto funzionale richiesto da tale normativa, che è quello della tutela dell'acquirente in caso di immobili da costruire.

2. CONTRATTO PRELIMINARE

2.1 Il contratto preliminare di compravendita di immobile da costruire deve essere sempre redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata?

👉 Sì, tale formalità è divenuta obbligatoria per tutti i contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato **richiesto o presentato successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso [16 marzo 2019]**. Secondo il Notariato il contratto posto in essere in violazione del suddetto requisito di forma è affetto da nullità assoluta, non sanabile.

2.2 Il contratto preliminare di compravendita di immobile da costruire deve essere sempre trascritto?

Il contratto preliminare, quando è stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata, **deve essere trascritto nei registri immobiliari**. L'acquirente in tal caso potrà avvalersi anche delle **tutele** derivanti dalla trascrizione del contratto.

3. GARANZIA FIDEIUSSORIA

3.1 Quando il costruttore è obbligato a rilasciare la fideiussione?

👉 Deve consegnarla prima o al momento della firma del contratto preliminare.

3.2 Quali somme sono garantite?

- ✓ Acconti e caparre versate dall'acquirente.
- ✓ Eventuali corrispettivi non in denaro (es. permute).
- ✗ Non sono garantiti il saldo prezzo e la quota di mutuo.

3.3 Quando la fideiussione può essere escussa?

L'acquirente può escutere la fideiussione se:

- ✓ Il costruttore entra in una situazione di crisi (fallimento, amministrazione straordinaria, ecc.).
- ✓ Il notaio attesta la mancata consegna della polizza postuma decennale.

3.4 Cosa non è coperto dalla fideiussione?

- ✗ Ritardi di consegna.
- ✗ Difetti di costruzione.
- ✗ Rimborso doppio della caparra confirmatoria.

3.5 Chi può rilasciare la fideiussione?

- 👉 Solo banche o compagnie assicurative.

3.6 La fideiussione è sempre obbligatoria?

- ✗ No. Se non sono previsti pagamenti anticipati, la fideiussione non è necessaria.

4. POLIZZA POSTUMA DECENNALE

4.1 Cos'è la polizza postuma decennale?

È una polizza obbligatoria che copre l'acquirente per **10 anni** dai danni causati da difetti costruttivi dell'immobile (rovina, gravi vizi strutturali).

4.2 Quando deve essere consegnata?

- 📋 Deve essere consegnata **al momento del rogito**.

4.3 La polizza assicurativa decennale opera anche in caso di crisi dell'impresa costruttrice?

- 👉 No. La tutela assicurativa, a differenza di quella fideiussoria, prescinde totalmente dal verificarsi di una situazione di crisi dell'impresa costruttrice.

4.4 Cosa succede se il costruttore non consegna la polizza assicurativa decennale?

- 💰 Diritto di recesso ed escussione della fideiussione.
- 📋 Dichiarazione di nullità del contratto definitivo di compravendita.