

Sindacale

- S150-25 - Accordo 4 luglio 2025 – Valori importo sostitutivo per apprendisti - Con riferimento all'accordo del 4 luglio 2025, le Parti Sociali hanno definito i valori del c.d. importo sostitutivo per gli apprendisti, comunicati dalla CNCE con lettera circolare n. 44/2025
- S151-25 - CNCE: Tribunale di Bolzano, sentenza n. 170/2025 – privilegio dei crediti nell'ambito del concordato preventivo - La CNCE trasmette copia della sentenza n. 170/2025 del 31/10/2025 emessa dal tribunale di Bolzano
- S152-25 - Confindustria: sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea sulla Direttiva relativa a salari minimi - Con una apposita Nota Confindustria analizza la sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea sulla Direttiva relativa a salari minimi

Fiscalità

- F74-25 - Agevolazione prima casa, Cassazione: lavori da ultimare in 3 anni per non perdere il beneficio fiscale - La Cassazione chiarisce che l'agevolazione "prima casa" decade se l'immobile acquistato da ultimare non viene completato e accatastato entro tre anni dall'atto. L'uso effettivo dell'abitazione non basta: la categoria catastale provvisoria "F" non consente di mantenere il beneficio fiscale
- F75-25 - Crediti da bonus edilizi e conferimento d'azienda: il trasferimento è possibile ma conta come cessione - L'Agenzia delle Entrate chiarisce che i crediti da bonus edilizi possono essere trasferiti tramite conferimento d'azienda, ma questo passaggio vale come cessione. Di conseguenza, una volta conferiti, i crediti non potranno più essere ceduti liberamente, ma solo a soggetti qualificati

Urbanistica Edilizia Ambiente

- U90-25 - Nuove Guide operative aggiornate sulla Tutela Acquirenti Immobili da Costruire - Sono disponibili le Guide aggiornate sulla disciplina relativa alla tutela degli acquirenti di immobili da costruire. L'aggiornamento mira a fornire un quadro normativo e operativo più chiaro e completo integrato con la giurisprudenza e dottrina

Lavori Pubblici

- LL.PP.45-25 - Revisione delle Direttive UE sugli Appalti Pubblici – Consultazione Pubblica e Call for Evidence aperte - La Commissione europea ha avviato una consultazione pubblica e una Call for Evidence sulla revisione delle Direttive UE sugli appalti pubblici, con scadenza fissata al 26 gennaio 2026
- LL.PP.46-25 - Appalti di lavori: ANAC ribadisce la sufficienza della SOA e censura gli accordi quadro senza progetto - Con la Delibera n. 430/2025, l'ANAC si esprime in modo netto e definitivo sui principi cardine del sistema di qualificazione "necessario e sufficiente" per i lavori pubblici e sulle limitazioni alla discrezionalità delle stazioni appaltanti nella fissazione dei requisiti di partecipazione

S150-25 - Accordo 4 luglio 2025 – Valori importo sostitutivo per apprendisti

Con riferimento all'accordo del 4 luglio 2025, le Parti Sociali hanno definito i valori del c.d. importo sostitutivo per gli apprendisti, comunicati dalla CNCE con lettera circolare n. 44/2025

Con riferimento all'accordo del 4 luglio 2025, si fa seguito alle precedenti comunicazioni in materia per informare che le Parti Sociali firmatarie hanno definito i valori del c.d. importo sostitutivo , previsto al punto 3 dell'accordo stesso, per gli apprendisti , a integrazione rispettivamente della Tabella A (impiegati) e della Tabella B (operai) allegate all'accordo medesimo:

APPRENDISTI – IMPORTO DI CUI AL PUNTO 3 DELL'ACCORDO 4 LUGLIO 2025

Impiegati	8 euro mensili
Operai	0,056 euro orari

La CNCE, su richiesta delle stesse Parti Sociali, ne ha dato comunicazione in data odierna alle Casse Edili/Edilcasse con la lettera circolare n. 44/2025, che si trasmette con il relativo allegato .

Si ricorda che, in via generale, il c.d. importo sostitutivo spetta, a seguito della cessazione del rapporto di lavoro , ai dipendenti assunti a partire dal 1° ottobre 2025 il cui rapporto di lavoro abbia durata pari o inferiore a 3 mesi, alle condizioni e con le modalità previsti dal citato punto 3 dell'accordo 4 luglio 2025 (e sempre che il dipendente stesso non abbia già attivato, anche nell'ambito di un precedente rapporto di lavoro, il versamento al Fondo Prevedi di forme di contribuzione aggiuntive al contributo contrattuale, ai sensi del punto 4 dell'accordo medesimo).

Si tratta, quindi, dei dipendenti per i quali non è dovuto il versamento del contributo contrattuale al Fondo Prevedi.

Si coglie l'occasione per ricordare, altresì, che l'accordo del 4 luglio 2025 non ha modificato i valori del suddetto contributo contrattuale, che restano quindi invariati, anche per gli apprendisti .

Prot. n.11623 /p/cv

Roma, 11 novembre 2025

A tutte le Casse Edili/Edilcasse

e, p.c. Ai componenti il
Consiglio di Amministrazione
della CNCE

Loro sedi

Lettera circolare n. 44/2025

Oggetto: Accordo 4 luglio 2025- Valori importo sostitutivo per apprendisti

Con riferimento all'accordo del 4 luglio 2025, che per comodità di consultazione si riallega alla presente, si comunica che le Parti Sociali firmatarie, hanno comunicato i seguenti valori del c.d. importo sostitutivo (di cui al punto 3 dell'accordo stesso) per gli **apprendisti**, a integrazione rispettivamente della Tabella A (impiegati) e della Tabella B (operai) indicate all'accordo medesimo:

APPRENDISTI – IMPORTO DI CUI AL PUNTO 3 DELL'ACCORDO 4 LUGLIO 2025	
Impiegati	8 euro mensili
Operai	0,056 euro orari

Si precisa che i suddetti valori sono gli stessi per il CCNL Industria e per il CCNL Artigianato.

Cordiali saluti

Il Direttore
F.to Bianca Maria Baron

Allegato 1

Addì, 4 luglio 2025, in Roma

ANCE,

ANAEPA CONFARTIGIANATO, CNA COSTRUZIONI, FIAE CASARTIGIANI, CLAAI EDILIZIA,

e

FENEAL UIL, FILCA CISL, FILLEA CGIL

Con riferimento al contributo contrattuale al Fondo Prevedi, le sottoscritte parti nazionali concordano quanto segue.

1. Il contributo contrattuale al Fondo Prevedi, per i lavoratori assunti a partire dal 1° luglio 2025, è dovuto solo per i rapporti di lavoro che abbiano una durata superiore a tre mesi, fatto salvo quanto previsto al successivo punto 4. Per il calcolo della predetta durata, nel caso di inizio e/o cessazione del rapporto nel corso del mese, la frazione di mese inferiore a 15 giorni non va considerata, mentre si considera come mese intero la frazione uguale o superiore a 15 giorni.
2. Pertanto, per le predette assunzioni, il contributo contrattuale sarà versato al Fondo Prevedi dal datore di lavoro a decorrere dal quarto mese successivo all'assunzione (da intendersi quale mese di competenza), fermo restando che l'importo versato per il suddetto quarto mese ricomprenderà anche quello relativo ai primi tre mesi, calcolati come sopra indicato.
3. Per gli impiegati il cui rapporto di lavoro abbia durata inferiore a tre mesi, al momento della cessazione del rapporto stesso sarà riconosciuto dall'azienda, con le competenze di fine rapporto, un importo lordo calcolato secondo i criteri indicati nella tabella A, allegata al presente accordo. A tal fine, i valori mensili riportati nella suddetta tabella devono essere moltiplicati per i mesi di durata del rapporto di lavoro, calcolati come previsto al punto 1.

Per gli operai il cui rapporto di lavoro abbia durata inferiore a tre mesi, al momento della cessazione del rapporto stesso sarà riconosciuto dall'azienda un importo lordo calcolato secondo i criteri indicati nella tabella B, allegata al presente accordo. A tal fine, i coefficienti orari riportati nella suddetta tabella devono essere moltiplicati per le sole ore di lavoro ordinario effettivamente lavorate nel periodo di durata del rapporto di lavoro. Tale importo sarà versato dall'azienda, al netto delle ritenute di legge, alla competente Cassa Edile/Edilcassa, in un apposito Fondo. L'importo così versato dall'azienda sarà erogato all'operaio dalla Cassa Edile/Edilcassa in concomitanza con l'erogazione della GNF.

Le Parti si danno atto che l'importo qui previsto non ha incidenza su alcun istituto retributivo, ivi compreso il trattamento di fine rapporto.

4. Le disposizioni di cui sopra non si applicano nel caso in cui l'assunzione riguardi un lavoratore che abbia già attivato, nell'ambito di un precedente rapporto di lavoro, il versamento al Fondo Prevedi di forme di contribuzione aggiuntive al contributo contrattuale (TFR maturando e/o contributo aggiuntivo dell'1% o superiore sulla retribuzione utile ai fini TFR), come risultante dai flussi informativi previsti e disciplinati nel documento sugli "standard tecnici e organizzativi" predisposto e aggiornato tempo per tempo da Prevedi, in collaborazione con la Cnce, ai sensi dell'Accordo del 15 gennaio 2003 e successivi. In tal caso,

pertanto, il contributo contrattuale sarà versato dal datore di lavoro fin dal primo mese del rapporto di lavoro.

5. Le Parti Sociali assumono l'impegno, previa verifica legale della fattibilità, di definire criteri e procedure per l'annullamento delle posizioni contrattuali senza alcuna contribuzione da un lungo periodo di tempo.

Letto, confermato e sottoscritto

ANCE

ANAEPA
CONFARTIGIANATO

CNA COSTRUZIONI

FIAE

CASARTIGIANI

CLAAI EDILIZIA

FENEAL UIL

FILCA CISL

FILLEA CGIL

TABELLA A

VALORE MENSILE DELL'IMPORTO DA EROGARE AI SENSI DELL'ACCORDO NAZIONALE 4 LUGLIO 2025

CCNL INDUSTRIA: Impiegati (Valori mensili)

LIVELLI	Valore mensile
7	16,00
6	14,40
5	12,00
4	11,20
3	10,40
2	9,36
1	8,00

CCNL ARTIGIANI: Impiegati (Valori mensili)

LIVELLI	Valore mensile
7	16,40
6	14,40
5	12,00
4	11,12
3	10,40
2	9,20
1	8,00

I valori mensili sopra riportati devono essere moltiplicati per i mesi di durata del rapporto di lavoro, calcolando come mese intero le frazioni di mese uguali o superiori a 15 giorni, mentre non vanno considerate le frazioni di mese inferiori a 15 giorni.

TABELLA B

VALORE ORARIO DELL'IMPORTO DA EROGARE
AI SENSI DELL'ACCORDO NAZIONALE 4 LUGLIO 2025

CCNL INDUSTRIA: Operai
(Valori orari)

LIVELLI	Importo orario
a) Operai di produzione Operaio di quarto livello	0,072884
Operaio specializzato	0,067640
Operaio qualificato	0,060876
Operaio comune	0,052060
b) Custodi, guardiani, portinai, fattorini, uscieri e inservienti	0,04332
c) Custodi, portinai, guardiani con alloggio	0,04332

CCNL ARTIGIANI: Operai
(Valori orari)

LIVELLI	Importo orario
a) Operai di produzione Operaio di quinto livello	
Operaio di quarto livello	0,078052
Operaio specializzato	0,072352
Operaio qualificato	0,067640
Operaio comune	0,059888
b) Custodi, guardiani, portinai, fattorini, uscieri e inservienti	0,04332
c) Custodi, portinai, guardiani con alloggio	0,04332

I coefficienti orari sopra riportati devono essere moltiplicati per le sole ore di lavoro ordinario effettivamente lavorate nel periodo di durata del rapporto di lavoro. L'importo complessivo deve essere arrotondato all'euro.

S151-25 - CNCE: Tribunale di Bolzano, sentenza n. 170/2025 – privilegio dei crediti nell’ambito del concordato preventivo**La CNCE trasmette copia della sentenza n. 170/2025 del 31/10/2025 emessa dal tribunale di Bolzano**

Con la lettera circolare n. 45/2025, la CNCE trasmette copia della sentenza n. 170/2025 del 31/10/2025, emessa dal tribunale di Bolzano, sezione Lavoro, nel giudizio promosso dalla Cassa Edile di Bolzano avverso la sentenza di omologazione al concordato preventivo, con la quale è stato accertato e dichiarato il privilegio ex art 2751 bis n.1 c.c., relativamente agli importi dovuti per accantonamento, APE, Prevedi e TFR all’interno della procedura di concordato preventivo .

Tale sentenza è di particolare rilevanza in quanto incide sulle determinazioni della sentenza di omologazione del concordato preventivo proposto dall’impresa debitrice che, invece, aveva riconosciuto tali importi come crediti chirografari.

Prot. n.11624 /p/ep

Roma, 13 novembre 2025

A tutte le Casse Edili/Edilcasse

e, p.c. ai componenti il
Consiglio di Amministrazione
della CNCE

Loro sedi

Lettera Circolare n. 45/2025

Oggetto: Sentenza n. 170/2025 del 31/10/2025 – privilegio dei crediti nell’ambito del concordato preventivo

Si allega alla presente copia della sentenza n. 170/2025 del 31/10/2025 emessa dal tribunale di Bolzano – sezione Lavoro – nel giudizio promosso dalla Cassa Edile di Bolzano, avverso la sentenza di omologazione al concordato preventivo, con la quale è stato accertato e dichiarato il privilegio ex art 2751 bis n.1 c.c., relativamente agli importi dovuti per accantonamento, APE, Prevedi e TFR all’interno della *procedura di concordato preventivo*.

La sentenza in commento è di particolare rilevanza in quanto *incide sulle determinazioni della sentenza di omologazione del concordato preventivo* proposto dall’impresa debitrice che, invece, aveva riconosciuto tali importi come crediti chirografari.

Cordiali saluti

Il Direttore
F.to Bianca Maria Baron

Allegato 1

Sentenza n. 170/2025 pubbl. il 31/10/2025
RG n. 162/2025



N. R.G. 162/2025

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di BOLZANO
Sezione Lavoro**

Il Giudice del Lavoro di Bolzano, Eliana Marchesini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa di lavoro nr. 162-2025 promossa da:

Cassa Edile della Provincia Autonoma di Bolzano (codice fiscale: 80013670213), con sede in 39100 Bolzano, Via Marconi 2, in persona del Presidente pro tempore, sig.

rappresentata e difesa disgiuntamente e congiuntamente dagli avv.ti Alessandro Fabbrini (codice fiscale: FBBLSN52H24A952U) e Alessandra Bacci (codice fiscale: BCCLSN77L64A952N), giusta delega in calce al ricorso (all.A)

ricorrente

contro

in persona del legale rappresentante
pro-tempore e il concordato preventivo in nome del
commissario giudiziale dott. , con studio

1

convenuti contumaci

In punto: accertamento del credito di accantonamento, APE e PREVEDI/TFR, con il privilegio ex art. 2751 bis nr. 1 C.C. ai correlativi crediti spettanti.
Causa assegnata a sentenza all'udienza del 31.10.2025 sulle seguenti conclusioni delle parti costituite in giudizio:

Di parte ricorrente:

ricorso

- accerti che la Cassa Edile della Provincia Autonoma di Bolzano è creditrice relativamente alle mensilità da ottobre a dicembre 2021 per i seguenti importi:
accantonamento lordo € 36.685,00 netto € 28.158,00 con il privilegio di cui all'art. 2751 bis nr.1 c.c.
anzianità professionale edile € 7.720,00 con il privilegio di cui all'art. 2751 bis nr.1 c.c.

Prevedi € 1.842,00 con il privilegio ex art. 2751 bis nr.1

TFR accantonato € 1.749,00 con il privilegio di cui all'art. 2751 bis nr.1 c.c.1

In via chirografaria € 3.165,00;

- condanni la convenuta _____ e il concordato relativo al pagamento di tali accertati crediti, con i tempi e le modalità di pagamento stabiliti dai piani concordatari per i creditori del medesimo rango, oltre rivalutazione ed interessi sulle somme privilegiate come per legge.
- Con vittoria nelle spese ed onorari di causa.

RAGIONI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

Svolgimento del processo

Con ricorso depositato in data 18.03.2025 la Cassa Edile conveniva in giudizio _____ e il concordato esponendo al Tribunale che con decreto dd. 11.10.2023 il Tribunale di Treviso aveva omologato il concordato proposto o _____ n.a.; la Cassa Edile della Provincia Autonoma di Bolzano aveva inviato alla procedura atto di quantificazione del credito per € 39.611,00 con il privilegio ex art. 2751 bis nr.1 cc (accantonamento, APE, Prevedi + TFR) ed € 3.166,00 in via chirografaria (parte contributiva); la resistente aveva comunicato la propria proposta di riconoscimento del credito (€ 20.439,00 con privilegio ex art. 2751 bis nr. 1 c.c.; € 21.029,00 con privilegio ex art. 2574 c.c. degradato in chirografario; € 18,82 in chirografo),

incomprensibile ed erronea. Tanto premesso, la ricorrente chiedeva l'accertamento del proprio credito e la condanna dei convenuti al relativo pagamento nei termini di cui alle conclusioni sopra riportate per esteso.

All'udienza del 10.06.2025 il Giudice dichiarava la contumacia di parte convenuta e fissava per l'assunzione delle prove orali l'udienza del 31.07.2025.

All'udienza così fissata venivano escussi i testimoni

ed all'esito, su istanza di parte ricorrente il Giudice fissava per la discussione l'udienza del 31.10.2025, concedendo termine per il deposito di note conclusionali fino al 26.09.2025.

Parte ricorrente depositava note conclusionali.

Il Tribunale decideva come da dispositivo.

Motivi

Il ricorso è fondato e troverà accoglimento per quanto di ragione.

La Cassa Edile della Provincia Autonoma di Bolzano è creditrice nei confronti della ditta

V~~erba~~ ~~verso~~ n. 22, per contributi ed accantonamenti relativi al periodo ottobre - dicembre 2021 (doc. nn. C 1, C 2, C 3 e C 5).

In particolare:

a) Accantonamento

L' accantonamento è previsto dall'art. 19 CCNL: "Il trattamento economico spettante agli operai per le ferie (art. 16) e per la gratifica natalizia (art. 17) è assolto dall'impresa con la corresponsione di una percentuale complessiva del 18,5% calcolata sugli elementi della retribuzione di cui al punto 4 dell'art. 25, per tutte le ore di lavoro normale contrattuale di cui agli artt. 5 e 6 effettivamente prestate e sul trattamento economico per le festività di cui al punto 3 dell'art. 18. Gli importi della percentuale di cui al presente articolo devono essere accantonati da parte delle imprese presso la Cassa Edile secondo quanto stabilito localmente dalle Organizzazioni territoriali aderenti alle Associazioni nazionali contraenti.

Tali importi sono accantonati al netto delle ritenute di legge secondo il criterio convenzionale individuato nell'Allegato F al presente contratto.

Detta percentuale va computata anche sull'utile effettivo di cottimo e sui premi di produzione o cottimi impropri."

Nelle denunce mensili compilate da _____ e inviate a Cassa Edile, la stessa convenuta ha indicato l'accantonamento netto per un importo complessivo di euro 28.158,00.-. (id est netto mese di ottobre 2021 = € 11.179,00.-; - netto mese di novembre 2021= € 12. 615,00.- ; - netto mese di dicembre 2021) = € 4.364,00)

La quantificazione di tale somma è ricavata dalle denunce mensili di 10/11/12 - 2021, inviate alla Cassa Edile in via telematica già compilate (cfr. dichiarazione testimone ...).

Data la natura di tale importo, evidentemente retributiva/salariale, allo stesso spetta il privilegio di cui all'art. 2751 bis nr.1 c.c. (cfr. Cass. N. 20390/2017: *"In tema di retribuzione nel settore edilizio, gli accantonamenti costituiti da importi corrispondenti a voci retributive (come ratei di ferie, gratifica natalizia e festività), sono erogati dalla Cassa Edile ai lavoratori a scadenze prestabilite nella contrattazione collettiva e, nell'erogare dette somme la Cassa assume il ruolo di soggetto intermediario nella erogazione di prestazioni, che altrimenti sarebbero dovute direttamente dal datore di lavoro in conseguenza e quale corrispettivo della prestazione lavorativa. Gli accantonamenti, quindi, hanno natura prettamente retributiva, dal che consegue l'applicabilità ad essi del privilegio previsto dall'art. 2751-bis, comma 1, n. 1, c.c. (...)"*).

b) Anzianità professionale edile (APE)

L'anzianità professionale edile è istituto previsto dai Contratti collettivi (accordo 14.4.2015) per il pagamento degli scatti di anzianità agli appartenenti al settore edile che abbiano maturato i requisiti di permanenza nel settore e il numero di ore lavorate (cfr. doc. nn. A 4, A 5 e A 6).



Il fondo viene finanziato con il medesimo meccanismo dell'accantonamento, cioè tramite versamenti mensili alla Cassa Edile, interamente a carico delle imprese cui il lavoratore è dipendente.

La Cassa Edile a propria volta versa al fondo nazionale i versamenti APE.

Nelle denunce mensili compilate da _____ e inviate a Cassa Edile, la stessa convenuta ha indicato i dati sulla scorta dei quali si evince che l'APE ammonta ad euro 7.718,85.- (id est: - 10/2021 € 3.082,75.-; -11/2021 € 3.624,50.-; - 12/2021 € 1.011,60) (cfr. dichiarazioni testimoniali Georg Körner e Luca Belluzzo).

Anche in questo caso si è alla presenza di una prestazione reddituale salariale, cui corrisponde conseguentemente il riconoscimento del privilegio ex art. 2751 bis nr.1 cc. (cfr. Cass. n. 4546/2022 in motivazione: “*ciò dà origine al rapporto delegatorio (Cass. Civ. n. 6869 del 2012) e a tale affermazione si perviene muovendo dalla premessa che le Casse Edili, organismi di origine contrattuale e sindacale, a carattere paritetico (in quanto gestiti unitariamente da rappresentanti dei sindacati dei lavoratori e da rappresentanti dei datori di lavoro), sono investite del compito di assicurare ai lavoratori del settore edile il pagamento di alcune voci retributive (ferie, festività, permessi, gratifica natalizia, le somme relative all'anzianità professionale, c.d. Ape) che, per l'elevata mobilità che caratterizza il settore, e*

per la conseguente durata ridotta dei rapporti, risulterebbero di importo minimo e dunque di problematica erogazione”).

L` APE, per mera comodità di compilazione della denuncia mensile e di elaborazione elettronica della medesima, viene inserita nella somma complessiva dei contributi (casella nr.3 della denuncia) che ad es. per il mese di ottobre 2021 è pari ad € 6.458,00 e cioè il 9,28% dell'imponibile. Quindi dividendo 6.458 per 9,28 (=695,905) e moltiplicando il risultato per 4,43, si otterrà la quantificazione APE mensile di ottobre 2021 pari ad € 3.082,75.

La percentuale del 4,43 % sull'imponibile è stata stabilita con accordo collettivo dd.03/04/2019 con riferimento alla Provincia di BOLZANO (cfr doc. n. A 6).

Tanto premesso ne discende che relativamente ai mesi da ottobre a dicembre 2021, l'APE è pari ad € 7.718,85 con il privilegio di cui all'art. 2751 bis nr.1 c.c.

c) Prevedi/TFR

Prevedi

Prevedi gestisce una forma di pensione integrativa (cfr. dichiarazioni testimoniali).

La Cassa Edile è legittimata a riscuotere i contributi destinati al finanziamento del Fondo Prevedi.

Dalle denunce mensili compilate dalla convenuta, il contributo Prevedi versato dagli operai e dall'impresa ammonta complessivamente ad euro 1.842,00.- (cfr. dichiarazioni testimoniali).

Circa le ragioni per le quali a detto credito dovrebbe essere riconosciuto il privilegio ex art. 2751 bis n.1 c.c., parte ricorrente non ha speso alcuna parola in ricorso.

A ben vedere la questione è assai dibattuta e ad oggi la quesitone pende innanzi alle Sezioni Unite.

Ad ogni modo, lo scrivente ritiene – allo stato – di aderire all'orientamento che ritiene debba riconoscersi il privilegio di cui all'art. 2751 – bis, n.1, c.c. in quanto il credito ha natura retributiva ed invero, è solo con l'attuazione del vincolo di destinazione che il credito di natura retributiva del lavoratore verso il datore di lavoro si tramuta in credito, di natura previdenziale, verso il Fondo integrativo (in tal senso, di recente, Cass., sez. I, 30 marzo 2025, n. 8375, punto 8 dei Motivi della decisione , e Cass., sez. lav., 18 febbraio 2025, n. 4265, punto 32 delle Ragioni della decisione , 28 gennaio 2025, n. 1951, punto 10 delle Ragioni della decisione , e n. 1935, punto 6 delle Ragioni della decisione). Una diversa interpretazione, che negasse la titolarità del credito in capo al lavoratore o che la riconoscesse senza la qualità privilegiata,

determinerebbe arbitrarie disparità di trattamento tra situazioni identiche in ordine alle ‘disponibilità retributive acquisite’.

Né tali principi stridono con quanto statuito a Sezioni Unite dalle sentenze n. 4684 del 2015, n. 6928 del 2018 e n. 16084 del 2021, riguardo alla natura previdenziale dei versamenti: tale natura sussiste a patto che i versamenti siano effettivamente eseguiti (sentenza n. 18477 del 2023, punto 12.1. dei Motivi della decisione).

Viene quindi riconosciuto a titolo di credito “Prevedi” l’importo di € 1.842,00 con il privilegio ex art. 2751 bis n.1 c.c..

TFR

La voce TFR è costituita dalla quota di TFR maturata mensilmente dagli operai di cui all’elenco in atti, da versare alla Cassa Edile per la trasmissione a Previdi (cfr. dichiarazioni testimoniali).

La quota complessiva TFR per i mesi da ottobre a dicembre 2021 relativamente agli operai indicati nel doc. C2 ammonta ad euro 1.749,00.- (cfr. dichiarazioni testimoniali).

Le quote di TFR mensilmente maturate sono a ben vedere evidenziate nelle denunce mensili nel riquadro “previdenza complementare”.

Anche in merito alle ragioni per cui deve riconoscersi il privilegio alle quote di TFR accantonate per essere destinate a Previdi, parte ricorrente non spende

alcuna parola, limitandosi ad affermare che “ovviamente, considerata la natura del credito, TFR e quindi retributiva, deve essere riconosciuto il privilegio ex art. 2751 bis nr. 1 c.c.”.

Per la voce in parola, valgono le medesime considerazioni sopra svolte con riguardo al credito “Previdi”, atteso che anche in questo caso di tratta di somme destinate alla previdenza complementare.

Come sopra, si ritiene che vada riconosciuto il privilegio di cui all’art. 2751 – bis, n.1, c.c. in quanto il credito mantiene la natura retributiva che gli è propria fino a quando - con l’attuazione del vincolo di destinazione (id est il versamento da parte del datore di lavoro)- si tramuta in credito, di natura previdenziale, verso il Fondo integrativo.

Viene quindi riconosciuto a titolo di TFR accantonato l’importo di € 1.749,00 con il privilegio di cui all’art. 2751 bis nr.1 c.c.

d) credito chirografario

Dalle denunce mensili inviate dalla [redatto] già compilate in ogni loro parte, così come prodotte da parte ricorrente sub doc. C 1, sono confessorialmente evidenziate le somme relative alle varie voci che compongono il credito chirografario.

I testi assunti hanno precisato che “dalle denunce mensili come prodotte e compilate da parte delle [redatto] emerge un credito chirografario pari

ad € 3.165,00, come elencato nell'atto di specificazione dei crediti sub doc. c 3".

Il contributo più rilevante è quello Cassa Edile, pari ad € 3.291,00 e destinato a finanziare i costi di struttura e di personale della ricorrente.

Gli ulteriori contributi elencati sono di carattere mutualistico/assistenziale, oltre che maggiorazioni contributive previste quali sanzione per i ritardati pagamenti (istruzione professionale, fondo vestiario, comitato paritetico, quota adesione sindacato provinciale, quota associazione costruttori, quota adesione contratto nazionale, lavori usuranti, fondo sanitario, fondo prepensionamento, fondo incentivo occupazione, maggiorazioni contributive, anticipi per malattia e infortunio).

Dal totale dei contributi di natura chirografaria, pari ad € 10.513,00 debbono venire detratte le somme che l'impresa ha anticipato per malattia ed infortunio, pari ad € 7.347,00 (vedasi sempre doc. C 3).

Residuano così € 3.166,00, che costituiscono il credito chirografario della Cassa Edile.

.-.-.-

Le spese, liquidate secondo i valori medi dello scaglione di riferimento, seguono la regola della soccombenza.

p.q.m.

**Sentenza n. 170/2025 pubbl. il 31/10/2025
RG n. 162/2025**

Il Giudice del lavoro,

definitivamente pronunciando nella causa 162-2025 promossa con ricorso depositato il 18.03.2025 da Cassa Edile della Provincia Autonoma di Bolzano contro .. e il concordato preventivo così provvede:

ogni diversa domanda ed eccezione reietta

accerta e dichiara

che la Cassa Edile della Provincia Autonoma di Bolzano è creditrice relativamente alle mensilità da ottobre a dicembre 2021 per i seguenti importi:
accantonamento lordo € 36.685,00 netto € 28.158,00 con il privilegio di cui all'art. 2751 bis nr.1 c.c.;
anzianità professionale edile € 7.718,85 con il privilegio di cui all'art. 2751 bis nr.1 c.c.;
Prevedi € 1.842,00 con il privilegio ex art. 2751 bis nr.1;
TFR accantonato € 1.749,00 con il privilegio di cui all'art. 2751 bis nr.1 c.c.1;
in via chirografaria € 3.165,00;

condanna

la convenuta .. e il concordato relativo al pagamento di tali accertati crediti, con i tempi e le modalità di pagamento stabiliti dai piani

**Sentenza n. 170/2025 pubbl. il 31/10/2025
RG n. 162/2025**

concordatari per i creditori del medesimo rango, oltre rivalutazione ed interessi sulle somme privilegiate come per legge;

condanna

la convenuta « e il concordato alla rifusione delle spese di lite sostenute da parte ricorrente che liquida in euro 9.273,00.- per compensi, euro 43,00 per contributo unificato, oltre 15% spese generali, iva e cpa.

Addi, 31.10.2025

Il Giudice del lavoro

Eliana Marchesini

Firmato Da: ELIANA MARCHESEINI Enesoo Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Sentenza: 3e47bbdd6f37712881a09694c21eddb12

pagina 14 di 14

S152-25 - Confindustria: sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea sulla Direttiva relativa a salari minimi

Con una apposita Nota Confindustria analizza la sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea sulla Direttiva relativa a salari minimi

Si informa che Confindustria, con la Nota di seguito riportata, ha analizzato la sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea sulla Direttiva UE 2022/2041, in materia di salari minimi adeguati nell'Unione europea.

La citata Direttiva era stata impugnata dal Regno di Danimarca, sostenuto dal Regno di Svezia, per violazione del principio di attribuzione delle competenze (articolo 153, paragrafo 5, TFUE).

La Corte non ha accolto la richiesta di annullare la direttiva impugnata, ma ha disposto l'annullamento parziale dell'art. 5 nella parte in cui, per gli Stati che determinano il salario minimo per legge, impone agli stessi di tenere obbligatoriamente conto dei criteri ivi individuati e nella parte in cui vieta di prevedere meccanismi di indicizzazione automatica che possano comportare una diminuzione del salario minimo legale.

La Corte ha, inoltre, sottolineato che la Direttiva non comporta alcuna ingerenza:

- a) sulla scelta degli Stati Membri del modello da adottare per l'individuazione del salario minimo (se tramite legge, contrattazione collettiva o una combinazione di entrambe);
- b) sul contenuto della contrattazione collettiva: la Direttiva non disciplina il contenuto né prescrive il risultato della contrattazione collettiva che individua il salario minimo, rimessa all'autonomia delle parti sociali;
- c) sul tasso di copertura della contrattazione collettiva: non c'è un obbligo di raggiungere il tasso di copertura dell'80% della contrattazione collettiva. Il mancato raggiungimento non integra violazione di un obbligo incombente sugli Stati che non presentino già un tasso di copertura almeno pari all'80%, in quanto ciò può dipendere da una serie di fattori, tra cui la tradizione e la prassi nazionali nonché il contesto storico. L'unico obbligo conseguente a tale circostanza è di prevedere un «quadro» di condizioni favorevoli alla contrattazione collettiva e definire un «piano d'azione» per promuoverla e ciò sul presupposto di una provata correlazione tra un tasso elevato di copertura della contrattazione collettiva e l'adeguatezza dei salari minimi;
- d) sulla valutazione di “adeguatezza” del salario minimo legale, tenuto conto del rinvio espresso operato alle prassi nazionali definite nei diritti nazionali, motivo per cui è lasciato un ampio margine di discrezionalità agli Stati membri per definire tale nozione e per determinarne l'esatta portata.

Per gli opportuni approfondimenti, si rinvia alla Nota.

Infine, si ricorda che il posizionamento Ance sul tema era stato espresso nel corso dell'audizione del 14 dicembre 2020, presso la Commissione Politiche UE del Senato. Inoltre, si segnala che, sul portale Ance, è disponibile un apposito dossier in materia di salario minimo, pubblicato il 13 ottobre 2023.



Sentenza Corte di Giustizia dell'Unione Europea sulla Direttiva UE 2022/2041 relativa a salari minimi adeguati nell'Unione europea.

Nota di Aggiornamento

13 novembre 2025



1. La pronuncia.

L'11 novembre 2025 la Corte di Giustizia dell'Unione Europea ha pubblicato l'attesa sentenza sulla **Direttiva UE 2022/2041 relativa a salari minimi adeguati nell'Unione europea**.

Il Regno di Danimarca, sostenuto dal Regno di Svezia, aveva impugnato la Direttiva sostenendo che con la sua adozione Parlamento e Consiglio avessero violato il principio di attribuzione e l'articolo 153, paragrafo 5, TFUE¹.

La Corte non ha accolto la richiesta di annullare la direttiva impugnata, ma ha disposto l'**annullamento parziale dell'art. 5** nella parte in cui, per gli Stati che determinano il salario minimo per legge, impone agli stessi di tenere obbligatoriamente conto dei criteri ivi individuati e nella parte in cui vieta di prevedere meccanismi di indicizzazione automatica che possano comportare una diminuzione del salario minimo legale².

La Corte ha invece sottolineato che la Direttiva **non comporta alcuna ingerenza**:

- a) sulla scelta degli Stati Membri del modello da adottare per l'individuazione del salario minimo (se tramite legge, contrattazione collettiva o una combinazione di entrambe);
- b) sul contenuto della contrattazione collettiva: la Direttiva non disciplina il contenuto né prescrive il risultato della contrattazione collettiva che individua il salario minimo, rimessa all'autonomia delle parti sociali;
- c) sul tasso di copertura della contrattazione collettiva: non c'è un obbligo di raggiungere il tasso di copertura dell'80% della contrattazione collettiva. Il mancato raggiungimento non integra violazione di un obbligo incombente sugli Stati che non presentino già un tasso di copertura almeno pari all'80%, in quanto ciò può dipendere da una serie di fattori, tra cui la tradizione e la prassi nazionali nonché il contesto storico.

¹ L'art. 153 TFUE individua i settori in cui l'Unione sostiene e completa l'azione degli Stati membri, per conseguire gli obiettivi previsti all'articolo 151 relativo al pilastro dei diritti sociali, ed esclude espressamente la competenza comunitaria in materia di retribuzioni, diritto di associazione, diritto di sciopero e diritto di serrata.

² “[...] la parte di frase «compresi gli elementi di cui al paragrafo 2», contenuta nella quinta frase dell'articolo 5, paragrafo 1, della direttiva impugnata, l'articolo 5, paragrafo 2, di tale direttiva nonché la parte di frase «a condizione che l'applicazione di tale meccanismo non comporti una diminuzione del salario minimo legale», contenuta nell'articolo 5, paragrafo 3, della stessa devono essere annullati”.



L'unico obbligo conseguente a tale circostanza è di prevedere un «quadro» di condizioni favorevoli alla contrattazione collettiva e definire un «piano d'azione» per promuoverla e ciò sul presupposto di una provata **correlazione tra un tasso elevato di copertura della contrattazione collettiva e l'adeguatezza dei salari minimi**;

d) sulla valutazione di “adeguatezza” del salario minimo legale, tenuto conto del rinvio espresso operato alle prassi nazionali definite nei diritti nazionali, motivo per cui è lasciato un ampio margine di discrezionalità agli Stati membri per definire tale nozione e per determinarne l'esatta portata.

Non è più obbligatorio tenere conto dei criteri elencati nel comma 2 dell'art. 5 e la Corte ha chiarito che, per orientare la loro valutazione dell'adeguatezza dei salari minimi legali, gli Stati possono tener conto di «valori di riferimento indicativi» comunemente utilizzati a livello internazionale e/o nazionale. Tali valori non sono obbligatori, ma costituiscono semplici parametri di riferimento ai fini della valutazione dell'adeguatezza dei salari minimi legali, tra i quali gli Stati membri possono, per giunta, scegliere liberamente.

2. Le argomentazioni della CGUE.

La CGUE, in primo luogo, ha sottolineato che, adottando la direttiva impugnata, il legislatore dell'Unione si è basato sull'art. 153, paragrafo che abilita il Parlamento e il Consiglio ad adottare, mediante Direttive, prescrizioni minime nel settore delle «condizioni di lavoro». Nel caso specifico, la Direttiva ha come **obiettivo principale quello di fornire un quadro per la determinazione di salari minimi adeguati al fine di migliorare le condizioni di vita e di lavoro nell'Unione**.

Per quanto che interessa il nostro ordinamento, è interessante notare che la Corte, nell'escludere qualsiasi ingerenza nella materia del diritto di associazione per il tramite dell'art. 4, ha sottolineato quanto segue.

La Direttiva non comporta alcuna ingerenza sulla libertà di scelta degli Stati Membri del modello da adottare per l'individuazione del salario minimo (se tramite legge, contrattazione collettiva o una combinazione di entrambe).

Nessuna disposizione di detta Direttiva può essere interpretata in modo tale da imporre a qualsiasi Stato membro nel quale la formazione dei salari sia fornita esclusivamente mediante contratti collettivi, l'obbligo di introdurre un salario minimo legale.

Infatti, l'art. 4 dev'essere letto in combinato disposto con il considerando 19, in base al quale tale Direttiva non interferisce con la libertà degli Stati membri, in particolare, di promuovere l'accesso alla tutela garantita dal salario minimo prevista da contratti collettivi, «*in linea con*



il diritto e la prassi nazionale e con le specificità di ciascuno Stato membro e nel pieno rispetto delle competenze nazionali e del diritto delle parti sociali di concludere accordi». Ciò tanto più tenendo conto della **correlazione tra un tasso elevato di copertura della contrattazione collettiva e l'adeguatezza dei salari minimi**.

Allo stesso modo, la Direttiva non interferisce sul contenuto della contrattazione collettiva, in quanto non ne disciplina il contenuto né ne prescrive il risultato, rimessi interamente all'autonomia delle parti sociali. Quello individuato dalla Direttiva è un obbligo di mezzi e non di risultato. Lo stesso art. 1, comma 2 della Direttiva prevede che essa «*fa salvo il pieno rispetto dell'autonomia delle parti sociali, nonché il loro diritto a negoziare e concludere contratti collettivi*» e, al comma 4, che «[I]l'applicazione della [detta] direttiva è pienamente conforme al diritto di contrattazione collettiva».

La Direttiva non incide neppure sul tasso di copertura della contrattazione collettiva: non c'è un obbligo di raggiungere il tasso di copertura dell'80% della contrattazione collettiva. Il mancato raggiungimento non integra violazione di un obbligo incombente sugli Stati che non presentino già un tasso di copertura almeno pari all'80%, in quanto ciò può dipendere da una serie di fattori, tra cui la tradizione e la prassi nazionali nonché il contesto storico.

L'unico obbligo conseguente a tale circostanza è di prevedere un «quadro» di condizioni favorevoli alla contrattazione collettiva e definire un «piano d'azione» per promuoverla.

La disposizione, inoltre, non può essere interpretata nel senso di obbligare gli Stati membri a imporre l'adesione di un maggior numero di lavoratori a un'organizzazione sindacale, in quanto non c'è diretta correlazione tra le due cose. Come ricorda espressamente l'articolo 1, comma 4, della Direttiva, esso **non può neppure essere interpretato in modo tale da imporre agli Stati membri di dichiarare un contratto collettivo universalmente applicabile**.

In conclusione, la Corte ha accolto solo parzialmente le istanze di Danimarca e Svezia, disponendo l'**annullamento dell'art. 5 nella parte in cui, per gli Stati che determinano il salario minimo per legge, impone agli stessi di tenere obbligatoriamente conto dei criteri ivi individuati e vieta di prevedere meccanismi di indicizzazione automatica che possano comportare una diminuzione del salario minimo legale**.

Ciò, infatti, costituisce un'interferenza nella materia delle retribuzioni che il 5° comma dell'art. 153 TFUE espressamente sottrae alla competenza comunitaria.

Al contrario, l'ingerenza nella materia della diretta determinazione delle retribuzioni non è stata ravvisata nell'individuazione, al comma 5 dell'articolo 5 della Direttiva, di valori di riferimento indicativi (quali il 60 % del salario lordo mediano e il 50 % del salario lordo medio,



e/o valori di riferimento indicativi utilizzati a livello nazionale) per orientare la valutazione di adeguatezza dei salari minimi legali da parte degli Stati.

Né l'articolo 5 della direttiva impugnata né nessun'altra disposizione di quest'ultima definiscono la nozione di «adeguatezza» dei salari minimi legali, che è rimessa all'ampia discrezionalità degli Stati, tenendo conto delle prassi e condizioni socioeconomiche nazionali.

Dunque, la «procedura» per la determinazione e l'aggiornamento dei salari minimi legali, individuata dall'art. 5 “depurato” dei criteri obbligatori, impone agli Stati membri interessati di istituire procedure basate su criteri che essi devono elaborare a livello nazionale in modo da contribuire all'adeguatezza di tali salari nonché al loro aggiornamento, e di cui possono decidere il peso relativo.

Formulata in termini generali e basata su un approccio procedurale, tale disposizione non conferisce quindi un diritto a un salario minimo legale adeguato ai lavoratori, né un diritto all'aggiornamento di detti salari, propri del diritto dell'Unione.

A tale conclusione, ritiene la Corte, si perviene anche in base alla lettura degli articoli 12 e 13 della Direttiva che, rispettivamente, subordinano l'accesso ai mezzi di ricorso previsti e l'individuazione delle sanzioni applicabili, in caso di violazione del «diritto relativo ai salari minimi legali o alla tutela garantita dal salario minimo», all'esistenza di tali diritti nel diritto nazionale o nei contratti collettivi.

Infine, anche rispetto all'art. 6 della Direttiva la Corte non ravvisa alcuna ingerenza in materie di esclusiva competenza nazionale, ritenendo che la norma lascia gli Stati membri liberi di introdurre o meno variazioni o trattenute sui salari minimi legali che riducono la retribuzione versata, portandola a un livello inferiore a quello del salario minimo legale, con il solo limite del rispetto dei principi di non discriminazione e di proporzionalità.

F74-25 - Agevolazione prima casa, Cassazione: lavori da ultimare in 3 anni per non perdere il beneficio fiscale

La Cassazione chiarisce che l'agevolazione “prima casa” decade se l’immobile acquistato da ultimare non viene completato e accatastato entro tre anni dall’atto. L’uso effettivo dell’abitazione non basta: la categoria catastale provvisoria “F” non consente di mantenere il beneficio fiscale

La Corte di Cassazione ha fatto chiarezza sul tema delle agevolazioni “prima casa” per gli immobili acquistati quando sono ancora in costruzione o in fase di definizione. Con l’ordinanza n. 25790 del 22 settembre 2025 , la Corte ha stabilito che il contribuente decade dal beneficio fiscale se, entro tre anni dalla registrazione dell’atto, i lavori non risultano ultimati.

Nel caso oggetto di contenzioso, l’Agenzia delle Entrate aveva contestato la decadenza dall’agevolazione perché il contribuente non aveva completato i lavori entro il termine previsto di tre anni dalla data dell’atto di acquisto.

Di contro, il contribuente sosteneva la non fondatezza della contestazione ritenendo, da un lato, che la legge non prevedesse la decadenza per mancata ultimazione dei lavori e, dall’altro, che l’effettivo utilizzo dell’immobile — dimostrato dal trasferimento di residenza e dall’attivazione delle utenze — fosse sufficiente per conservare il beneficio.

La Cassazione ha però respinto tassativamente queste argomentazioni. Secondo i giudici, completare i lavori entro tre anni costituisce un vero e proprio obbligo per chi acquista con le agevolazioni “prima casa”. Entro lo stesso termine deve inoltre essere richiesta una categoria catastale definitiva e la relativa rendita.

Fino a quel momento, infatti, l’immobile resta classificato come unità in categoria “F”, una tipologia provvisoria utilizzata per gli edifici non ancora ultimati né idonei all’uso abitativo o produttivo. Proprio questa natura “fittizia” rende la categoria F inidonea a consentire l’accesso o il mantenimento del beneficio fiscale.

La decisione ribadisce dunque un principio chiaro: per conservare l’agevolazione “prima casa”, non basta utilizzare di fatto l’immobile. È necessario che questo sia completato e pienamente accatastato entro tre anni dall’acquisto.

Civile Ord. Sez. 5 Num. 25790 Anno 2025

Presidente: STALLA GIACOMO MARIA

Relatore: LIBERATI ALESSIO

Data pubblicazione: 22/09/2025



ORDINANZA

sul ricorso principale e sul ricorso incidentale iscritti al n. 24603/2022 R.G., rispettivamente proposti da:

AGENZIA DELLE ENTRATE, con l'AVVOCATURA GENERALE DELLO STATO . (ADS80224030587) che la rappresenta e difende

-ricorrente principale-

e

PERAZIO ALBERTO e GRAMUGLIA GIUSEPPINA, con l'avvocato D'AMICO GIUSEPPE (DMCGPP56A18C351Y) che li rappresenta e difende

-controricorrenti e ricorrenti incidentalini-

avverso la sentenza della Commissione tributaria regionale del Piemonte, sede di TORINO, n. 399/2022 depositata il 16/03/2022.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 16/09/2025 dal Consigliere ALESSIO LIBERATI.

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di compravendita del 4 novembre 2015, i contribuenti Giuseppina Gramuglia ed Alberto Perazio hanno acquistato un immobile in costruzione a Gaglano, usufruendo delle agevolazioni fiscali "prima casa" (con aliquota IVA al 4%). L'Agenzia delle Entrate, a seguito di controlli, ha contestato la decadenza dalle agevolazioni poiché i lavori non erano stati ultimati entro il termine previsto di tre anni dalla data dell'atto (cioè entro il 4 novembre 2018). Di conseguenza, ha emesso due avvisi di liquidazione con cui ha revocato l'aliquota IVA agevolata; ha recuperato l'imposta sostitutiva sulle operazioni di credito a medio-lungo termine.

2. I contribuenti hanno impugnato gli avvisi davanti alla Commissione Tributaria di Biella, chiedendone l'annullamento con ripristino delle agevolazioni prima casa.

3. La CTP, con sentenza n. 31/2021 depositata il 22/03/2021, ha rigettato il ricorso.

4. I contribuenti hanno interposto appello.

5. La CTR, con la sentenza in epigrafe indicata, ha parzialmente accolto l'appello dei contribuenti, modificando in parte la decisione di primo grado. In merito al primo motivo, ha riconosciuto che l'avviso di liquidazione relativo all'IVA era nullo perché sottoscritto da un funzionario privo della necessaria delega per quel tributo, e lo ha quindi annullato. Ha invece confermato la validità dell'avviso relativo all'imposta di registro, ritenendo che il funzionario fosse legittimato ad emetterlo. La Commissione ha poi confermato la revoca delle agevolazioni "prima casa" poiché i contribuenti non avevano ultimato i lavori né regolarizzato catastalmente l'immobile entro tre anni dall'atto d'acquisto. Infine, ha giudicato infondata la questione di legittimità costituzionale sollevata, ribadendo che le sanzioni derivano

automaticamente dalla violazione delle condizioni per l'agevolazione, annullando quindi solo l'avviso relativo all'IVA e ha confermato il resto, disponendo la compensazione delle spese di giudizio.

6. Avverso la suddetta sentenza di gravame l'Agenzia ha proposto ricorso per cassazione affidato ad unico motivo, cui hanno resistito con controricorso i contribuenti i quali hanno anche proposto ricorso incidentale affidato a due motivi .

7. Successivamente le parti controricorrenti hanno depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con unico motivo di ricorso principale, si deduce l'illegittimità della sentenza impugnata per violazione o falsa applicazione dell'art. 42, comma 1, d.P.R. 600/73 (in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.).

1.1. L'Agenzia delle Entrate contesta la decisione della Commissione Tributaria Regionale, ritenendo errata la dichiarazione di nullità dell'avviso di liquidazione IVA. Sostiene che la nullità di un atto amministrativo è ammessa solo in casi estremi di mancanza assoluta di elementi essenziali, e che nel caso in esame tale carenza non sussiste. Secondo l'Agenzia, la delega al funzionario che ha firmato l'atto era valida, trattandosi di una semplice delega di firma, che non richiede particolari formalità né l'elencazione dettagliata degli atti. Inoltre, afferma che la sottoscrizione da parte del delegato rende comunque l'atto riconducibile all'Ufficio competente, e che non era necessario allegare la delega all'atto, bastando la sua menzione e successiva produzione. Anche se l'IVA non era espressamente indicata nella delega, in conclusione, l'Agenzia ritiene l'atto comunque valido, essendo riferito al medesimo presupposto impositivo del registro.

1.2. I controricorrenti hanno insistito nelle tesi di cui alla sentenza impugnata, rilevando che anche se l'atto proviene dall'Agenzia delle Entrate, legittimata ad emetterlo, e che tale fatto è

non contestato, il tema era diverso, involgendo la questione della validità dell'atto sottoscritto da funzionario non delegato o che abbia agito ultra delega.

1.3. L'art. 42, comma 1, d.P.R. 600/73 recita testualmente "Gli accertamenti in rettifica e gli accertamenti d'ufficio sono portati a conoscenza dei contribuenti mediante la notificazione di avvisi sottoscritti dal capo dell'ufficio o da altro impiegato della carriera direttiva da lui delegato".

1.4. La Corte si è già espressa sul tema, affermando che in tema d'imposte sui redditi, l'avviso di accertamento, a norma degli artt. 42 del d.P.R. n. 600 del 1973, è nullo se non reca la sottoscrizione del capo dell'ufficio o di altro impiegato della carriera direttiva da lui delegato e, nel caso in cui la sottoscrizione non sia quella del capo dell'ufficio titolare, in caso di contestazione, incombe sull'Amministrazione dimostrare il corretto esercizio del potere, mentre, in mancanza di una sanzione espressa, per la cartella esattoriale, il diniego di condono, l'avviso di mora e l'attribuzione di rendita, opera la generale presunzione di riferibilità dell'atto all'organo amministrativo titolare del potere nel cui esercizio esso è adottato (Cass. 31/10/2018, n. 27871 (Rv. 651222 - 01)).

Ha precisato altresì che si tratta di delega di firma e non di funzioni: la delega alla sottoscrizione dell'avviso di accertamento ad un funzionario diverso da quello istituzionalmente competente ex art. 42 del d.P.R. n. 600 del 1973 ha natura di delega di firma - e non di funzioni - poiché realizza un mero decentramento burocratico senza rilevanza esterna, restando l'atto firmato dal delegato imputabile all'organo delegante, con la conseguenza che, nell'ambito dell'organizzazione interna dell'ufficio, l'attuazione di detta delega di firma può avvenire anche mediante ordini di servizio, senza necessità di indicazione nominativa, essendo sufficiente l'individuazione della qualifica rivestita dall'impiegato delegato, la quale consente la

successiva verifica della corrispondenza tra sottoscrittore e destinatario della delega stessa (Cass. 19/04/2019, n. 11013 (Rv. 653414 - 01)).

Considerato che incombe sull'amministrazione la dimostrazione della prova, atteso che in tema di avviso di accertamento, se il contribuente contesta la legittimazione del soggetto, diverso dal dirigente, alla sottoscrizione dell'atto, l'Amministrazione finanziaria ha l'onere di dimostrare, in omaggio al principio di cd. vicinanza della prova, il corretto esercizio del potere producendo, anche nel corso del secondo grado di giudizio, la relativa delega, che pure è solo di firma e non di funzioni (Cass. 17/07/2019, n. 19190 (Rv. 654755 - 01)), si deve concludere per la infondatezza del motivo di ricorso.

1.5. Va difatti ribadito che l'avviso di accertamento relativo ad imposte sui redditi e sul valore aggiunto, sottoscritto da parte di un funzionario delegato dal capo dell'ufficio, è nullo, ai sensi dell'art. 42 del d.P.R. n. 600 del 1973 e dell'art. 56 del d.P.R. n. 633 del 1972, il quale, nel rinviare alla disciplina sulle imposte dei redditi richiama implicitamente il citato art. 42, se il contenuto della delega di firma emessa dal capo dell'ufficio in via generale non è stato rispettato dal sottoscrittore nel caso concreto (Cass. 03/11/2022, n. 32386 (Rv. 666388 - 01)), e che in tema di imposta sul valore aggiunto, l'avviso di accertamento deve essere sottoscritto da dipendenti delegati dal dirigente, in quanto l'art. 56 del d.P.R. n. 633 del 1972 richiama implicitamente l'art. 42, comma 1, del d.P.R. n. 600 del 1973, che prevede la necessità di detta delega (Cass. 30/09/2019, n. 24271 (Rv. 655155 - 02)).

1.6. Nel caso di specie la delega riguardava solo le diverse imposte di registro e successione e non, invece, i provvedimenti inerenti l'IVA, affidata (sino al valore di euro 50.000,00) ad altro funzionario. Non può quindi affermarsi, come sostiene l'Agenzia, che la delega per le imposte di registro si estendesse automaticamente a

quella inherente l'IVA (sull'assunto della identità del presupposto d'imposta).

- 1.7. Il ricorso principale è dunque da rigettare.
2. Con il ricorso incidentale, i contribuenti hanno dedotto due distinti motivi.
 3. Con il primo motivo si lamenta, in relazione all'art. 360 c.p.c. co. 1 n. 3, la violazione di legge in riferimento al d.P.R. n. 633/1972 tab. a), parte II n° 21 e d.P.R. n. 131/1986, art. 1, nota II *bis* tariffa I parte e dell'art. 115 c.p.c., nonché la parte II n° 21 tab A all. al d.P.R. n. 633/72.

In sostanza, i contribuenti contestano la decisione della CTR che ha confermato la revoca delle agevolazioni fiscali sull'imposta di registro, sostenendo che la mancata ultimazione dei lavori entro tre anni non è causa di decadenza prevista dalla legge. Ribadiscono che l'elemento determinante per mantenere le agevolazioni, in caso di immobile in costruzione, è l'effettivo utilizzo come abitazione principale. A tal fine, sottolineano che avevano prodotto prove documentali del trasferimento di residenza e delle utenze attive, mai contestate dall'Agenzia. Richiamano inoltre la giurisprudenza della Cassazione, secondo cui non basta il dato catastale per negare l'agevolazione. Infine, lamentano che la CTR abbia violato l'art. 115 c.p.c. ignorando le prove acquisite.

3.1. La CTR ha rilevato che "Per quanto riguarda l'avviso di liquidazione di imposta di registro (imposta sostitutiva sul mutuo) è da ritenere che lo stesso sia stato correttamente emesso, ricorrendo la violazione dell'obbligo da parte del contribuente di ultimare la ristrutturazione entro i tre anni e quindi di richiedere l'attribuzione di una categoria e della relativa rendita, l'immobile infatti è tuttora classificato come F3 il che non può costituire motivo di aggiramento dei termini di accertamento da parte dell'Ufficio".

3.2. Si tratta della persistenza della categoria catastale F, che certamente non è idonea a costituire una classificazione utile ad usufruire di agevolazione per prima casa. Difatti, la categoria catastale "F" è una categoria fittizia, utilizzata dal Catasto italiano per identificare unità immobiliari che non hanno ancora una destinazione definitiva o non sono utilizzabili come abitazioni o locali produttivi. D'altra parte, dalla classificazione catastale in questione il giudice di merito ha tratto convincimento confermativo della mancata ultimazione dei lavori nel termine di legge, non ritenendo a tal fine dirimenti gli elementi dimostrativi addotti dalla parte.

3.3. Sotto il profilo processuale, deve poi rilevarsi che la censura non intacca la *ratio decidendi*, atteso che tanto la ultimazione dei lavori quanto l'effettivo trasferimento della residenza (siccome reso possibile dalla prima) integrano elementi fattuali il cui accertamento è precluso in sede di legittimità, neppure attraverso il prisma degli artt. 115 e 116 cpc..

3.4. La censura va quindi rigettata.

4. Con il secondo motivo del ricorso incidentale si contesta la violazione art. 97 Cost. e l'incostituzionalità dell'art. 75 d.P.R. 633/72 e dell'art. 6 comma 4 l. 734/1973.

4.1. I contribuenti contestano la decisione della Commissione Tributaria Regionale per aver respinto l'eccezione di incostituzionalità riguardante la destinazione del 20% delle sanzioni pecuniarie ai fondi interni all'amministrazione di appartenenza degli accertatori. Secondo la tesi, questa previsione normativa viola il principio di imparzialità della Pubblica Amministrazione, sancito dall'articolo 97 della Costituzione, poiché determina un conflitto di interessi, anche solo potenziale, tra l'interesse pubblico e quello economico dell'accertatore. La CTR ha ritenuto infondata tale eccezione, sostenendo che le sanzioni sono applicate in modo automatico e non discrezionale. La Commissione di primo grado aveva invece motivato il rigetto

richiamando il carattere proceduralizzato dell'attività accertativa e il fatto che la materia rientra nel CCNL, il quale non è una fonte normativa suscettibile di giudizio di legittimità costituzionale. I contribuenti dunque replicano che, trattandosi di una questione fondata su una norma di legge, il rilievo rimane, e che la sola esistenza del meccanismo di incentivo economico, anche se formalizzato e regolato, è sufficiente a compromettere l'imparzialità dell'azione amministrativa.

4.2. La doglianza è priva di fondamento.

4.3. Da un lato la stessa attiene alla discrezionalità del legislatore, dall'altro tanto la destinazione delle somme quanto i presupposti dell'attività accertatrice sono improntati a meccanismi automatici, predeterminati ed obbligatori, come tali del tutto esulanti dal potere di scelta dell'organo accertatore, sicché non si può nemmeno porre un profilo di conflitto di interesse.

Del resto, l'azione amministrativa è comunque soggetta a principi di correttezza, legalità e buona amministrazione, che fungono da parametro di controllo idoneo ad evitare anche in astratto la possibilità di una distorsione dell'esercizio del potere in favore di un interesse privato arbitrario e non verificabile.

4.4. Anche tale censura quindi va disattesa.

5. In conclusione, devono essere rigettati sia il ricorso principale sia il ricorso incidentale.

6. La soccombenza reciproca determina la compensazione delle spese.

7. Ai sensi dell'art. 13 comma 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, si dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13.

8. Nei confronti dell'amministrazione, non vi è invece luogo a pronuncia sul raddoppio del contributo unificato, perché il provvedimento con cui il giudice dell'impugnazione disponga, a carico della parte che l'abbia proposta, l'obbligo di versare, ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto ai sensi del comma 1 bis del medesimo art. 13, non può aver luogo nei confronti delle Amministrazioni dello Stato, istituzionalmente esonerate, per valutazione normativa della loro qualità soggettiva, dal materiale versamento del contributo stesso, mediante il meccanismo della prenotazione a debito (Cass., Sez. U., 25 novembre 2013, n. 26280; Cass., 14 marzo 2014, n. 5955).

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso principale ed il ricorso incidentale.

Spese compensate.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, sdà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti incidentali, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13.

Così deciso in Roma, il 16/09/2025 .

Il Presidente

GIACOMO MARIA STALLA

F75-25 - Crediti da bonus edilizi e conferimento d'azienda: il trasferimento è possibile ma conta come cessione

L'Agenzia delle Entrate chiarisce che i crediti da bonus edilizi possono essere trasferiti tramite conferimento d'azienda, ma questo passaggio vale come cessione. Di conseguenza, una volta conferiti, i crediti non potranno più essere ceduti liberamente, ma solo a soggetti qualificati

I crediti d'imposta da bonus edilizi che derivano dallo sconto in fattura possono essere trasferiti in sede di conferimento d'azienda ma gli stessi crediti non potranno essere ulteriormente oggetto di "libera" cessione.

È questo il principio che emerge dalla Risposta n. 281 del 4 novembre 2025 , con cui l'Agenzia delle Entrate fornisce chiarimenti in merito alla trasferibilità dei crediti d'imposta da bonus edilizi in caso di conferimento d'azienda da impresa individuale a società di capitali.

All'origine della risposta dell'Agenzia delle Entrate il caso presentato da una ditta individuale operante nel settore edile che – avendo eseguito interventi rientranti nel perimetro agevolativo del Superbonus per i quali i committenti hanno optato per lo sconto in fattura – ha maturato corrispondenti crediti di imposta.

Volendo "trasformare" la ditta individuale in una Srl unipersonale mediante il conferimento dell'azienda posseduta, il titolare chiede chiarimenti circa la sorte dei crediti maturati con lo sconto in fattura ed in particolare circa la possibilità – ed eventuali limiti – del loro trasferimento alla nuova società di capitali.

Sul punto, l'Agenzia delle Entrate effettua una premessa dirimente ai fini del quesito: l'operazione di conferimento non è assimilabile alle operazioni straordinarie di trasformazione, fusione e scissione, ma piuttosto a quella di cessione .

Pertanto, il conferimento di azienda non comporta una successione universale dei diritti e doveri del soggetto conferente nella società conferitaria .

Ciò premesso, occorre poi considerare la normativa specifica in materia di circolazione dei crediti di imposta derivanti dall'applicazione dello sconto in fattura o dalla cessione dei crediti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 121 del DI n. 34/2020.

La norma, in particolare, limita tale circolazione prevedendo che i crediti maturati dai fornitori sono cedibili ad altri soggetti senza facoltà di successiva cessione, se non a soggetti qualificati. È ammessa, difatti, esclusivamente la possibilità di tre ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di soggetti qualificati, quali banche e intermediari finanziari.

Muovendo da tali considerazioni, l'Agenzia delle Entrate ritiene, quindi, che il trasferimento dei crediti da bonus edilizi mediante conferimento d'azienda sia qualificabile come una cessione.

Da ciò deriva che, in quanto cessione, tale trasferimento rileva ai fini del computo del numero massimo di cessioni "libere" effettuabili dal titolare dei crediti stessi ai sensi della norma sopra richiamata poiché l'operazione comporta un mutamento della titolarità del credito . In conclusione, dunque, i crediti potranno essere conferiti dall'imprenditore unitamente all'azienda, ma "valendo" tale trasferimento come cessione "libera", i crediti non potranno poi essere ulteriormente oggetto di cessione, se non verso i soggetti qualificati.

Un'ultima specifica da parte delle Entrate: avendo assimilato il trasferimento dei crediti mediante conferimento d'azienda ad una cessione, gli adempimenti da porre in essere ai fini dell'utilizzo dei crediti saranno i medesimi, avvalendosi della "Piattaforma cessione crediti".

Risposta n. 281/2025

OGGETTO: *Crediti di imposta da bonus edilizi – conferimento di azienda – trasferibilità dei crediti dall' impresa individuale alla società di capitali – limiti – articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020.*

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, è stato esposto il seguente

QUESITO

Con istanza di interpello presentata ai sensi dell'articolo 11, comma 1, lettera a), della legge 27 luglio 2000, n. 212, il sig. TIZIO (di seguito, "Istante"), titolare dell'impresa individuale "ALFA, chiede un parere in merito alla corretta interpretazione dell'articolo 121 del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, in relazione all'operazione di «*trasformazione della propria ditta individuale in una società a responsabilità limitata mediante conferimento dell'unica azienda*» nei termini di cui si dirà.

L'Istante riferisce di essere titolare di una impresa individuale che si occupa [...] e che taluni interventi eseguiti hanno permesso ai propri committenti di beneficiare, al ricorrere dei requisiti previsti dalle relative disposizioni, delle detrazioni fiscali previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia dall'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020.

A seguito di tali interventi, alcuni committenti hanno optato per l'applicazione del cd. sconto in fattura, ai sensi del citato articolo 121, a seguito del quale l'Istante ha maturato dei corrispondenti crediti di imposta pari alle detrazioni a questi spettanti in relazione agli interventi edilizi effettuati (di seguito, "Crediti"). Ad oggi, l'importo dei Crediti non ancora utilizzati in compensazione risulta pari a euro xxxx (che - secondo l'Istante - saranno utilizzati in compensazione entro il 2033), riconducibili ai seguenti codice tributi:

- codice tributo 7711 - "*SCONTO - SUPERBONUS art. 119 DL n. 34/2020 - art. 121 DL n. 34/2020*", per euro xxxx;
- codice tributo 7712 - "*SCONTO - ECOBONUS art. 14 DL n. 63/2013 e IMPIANTI FOTOVOLTAICI art. 16-bis, comma 1, lett. h), del TUIR - art. 121 DL n. 34/2020*", per euro xxxx;
- codice tributo 7716 - "*SCONTO - RECUPERO PATRIMONIO EDILIZIO art. 16-bis, comma 1, lett. a), b) e d), del TUIR - art. 121 DL n. 34/2020*", per euro xxxx;
- codice tributo 7718 - "*SCONTO - SUPERBONUS art. 119 DL n. 34/2020 - art. 121 DL n. 34/2020 - OPZIONI DAL 01/11/2022*", per euro xxxx.

Ciò premesso, l'Istante afferma di essere intenzionato a «*procedere alla trasformazione della propria ditta individuale in una società a responsabilità limitata,*

mendiate il conferimento dell'unica azienda nella società da costituire. La società proseguirà con lo svolgimento dell'attività [...]]».

Alla luce di quanto rappresentato, l'Istante chiede chiarimenti in merito:

(a) alla possibilità di trasferire, mediante il conferimento alla costituenda società di capitali, i crediti d'imposta maturati dalla propria impresa individuale e derivanti dal cd. sconto in fattura ai sensi dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 (di seguito, "quesito (a)") e

(b) alle conseguenti formalità per il trasferimento degli stessi (di seguito, "quesito (b)").

Con nota del [...], la scrivente ha formulato una richiesta di documentazione integrativa; con successiva nota del [...], l'Istante ha presentato la documentazione integrativa richiesta.

In risposta alle richieste della scrivente, l'Istante ha evidenziato che la costituenda società a responsabilità limitata «*sarà partecipata solo dall'ex imprenditore individuale*» e che «*crediti d'imposta non ancora utilizzati in compensazione derivano esclusivamente dal riconoscimento del c.d. "sconto in fattura" sugli interventi di [...]*».

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

In relazione al **quesito (a)**, l'Istante ritiene che i Crediti maturati dalla propria ditta individuale possano essere trasferiti mediante conferimento dell'unica azienda posseduta dall'Istante stesso alla costituenda società a responsabilità limitata, trattandosi di una semplice riorganizzazione societaria e considerato che l'attività esercitata resterà invariata.

Sul punto, richiama le risposte a interpello pubblicate *sub n.* 143 del 2020 e n. 218 del 2023 ove l'Agenzia avrebbe confermato, nella prima (la n. 143), che il credito d'imposta (nella specie, il credito d'imposta per gli investimenti nel Mezzogiorno di cui all'articolo 1, commi 98-108, delle legge 28 dicembre 2015, n. 208) generatosi per effetto degli investimenti effettuati dall'imprenditore individuale costituisce parte integrante dell'azienda oggetto di conferimento nella società neocostituita e, nella seconda (la n. 218), che nell'ambito di un'operazione di fusione per incorporazione, i crediti d'imposta di natura edilizia si trasferiscono in capo alla società risultante dall'operazione straordinaria «*in quanto l'incorporante subentra a titolo universale in tutti i diritti dell'incorporata*».

Con riferimento al **quesito (b)**, relativo alle formalità per l'utilizzo di Crediti, l'Istante richiama il principio di diritto n. 4 del 2024, il quale chiarisce che «[i]n particolare, per l'utilizzo in compensazione dei crediti fiscali il modello F24 deve essere compilato indicando nella sezione "CONTRIBUENTE":

- *nel campo "CODICE FISCALE" (c.d. primo codice fiscale), il codice fiscale della società beneficiaria/incorporante che utilizza il credito in compensazione;*
- *nel campo "CODICE FISCALE del coobbligato, erede, genitore, tutore o curatore fallimentare" (c.d. secondo codice fiscale), il codice fiscale dell'originaria società scissa/incorporata che ha trasferito il credito d'imposta, unitamente al codice identificativo "62 SOGGETTO DIVERSO DAL FRUITORE DEL CREDITO"».*

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere è reso sulla base dei fatti e delle informazioni rappresentate dall'Istante, assunte acriticamente, nel presupposto della loro veridicità, concretezza ed esaustività e non implica né presuppone alcuna valutazione in ordine all'esistenza, alla spettanza e alla quantificazione delle detrazioni fiscali spettanti e dei corrispondenti Crediti indicati in istanza, nonché alla natura e alla consistenza degli interventi edilizi effettuati.

Inoltre, si precisa che la presente risposta prescinde da ogni valutazione in merito alla sussistenza, in concreto, dell'azienda richiamata nell'istanza e si riferisce esclusivamente ai Crediti (identificati dai codici tributo sopra indicati) derivanti dall'applicazione del cd. sconto in fattura da parte dell'Istante nell'ambito della sua attività d'impresa svolta per il tramite dell'azienda oggetto del descritto conferimento.

Resta, pertanto, fermo ogni potere di controllo da parte dell'Amministrazione finanziaria su tali aspetti.

Con il **quesito (a)**, l'Istante solleva un dubbio interpretativo concernente la possibilità di "trasferire" i crediti d'imposta risultanti dall'applicazione della disciplina del cd. sconto in fattura *ex articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020* in relazione all'attività svolta nei confronti dei propri committenti, tramite il conferimento dell'unica azienda posseduta in una società unipersonale a responsabilità limitata appositamente costituita, con prosecuzione della medesima attività precedentemente svolta.

Con riferimento alla disciplina della circolazione dei crediti d'imposta derivanti dall'applicazione del cd. sconto in fattura o dalla cessione dei crediti relativi agli interventi di ristrutturazione edilizia (di seguito, "*bonus edilizi*"), si evidenzia che l'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020, contiene una disciplina specifica in ordine

alla cessione dei crediti derivanti dall'effettuazione dei lavori specificamente previsti dalla stessa norma.

In particolare, con riferimento all'opzione per il cd. sconto in fattura, il citato articolo 121 prevede che «[i] soggetti che sostengono, negli anni 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024 spese per gli interventi elencati al comma 2 possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione spettante, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, cedibile dai medesimi ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari, senza facoltà di successiva cessione, fatta salva la possibilità di tre ulteriori cessioni solo se effettuate a favore di banche e intermediari finanziari [...]» (enfasi aggiunta).

Con tale previsione, dunque, il legislatore ha inteso dettare una disciplina *ad hoc* che opera in deroga a quella di carattere generale prevista per la cessione dei crediti d'imposta (in relazione alla quale è espressamente previsto che il cessionario non possa cedere il credito già oggetto della cessione) e della cessione delle eccedenze nell'ambito del gruppo di cui agli articoli 43-bis e 43-ter del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602.

In relazione alla disciplina della circolazione dei crediti d'imposta concernenti i *bonus* edilizi ovvero derivanti dall'applicazione del cd. sconto in fattura occorre valorizzare la scelta del legislatore di non operare un rinvio *tout court* alle suddette

regole generali, ma di dettare una disciplina caratterizzata dalla tassatività delle regole di circolazione (*cfr.*, risposta a interpello pubblicata *sub n.* 234 del 2023).

In merito al trasferimento dei crediti d'imposta da *bonus* edilizi, la risposta a interpello pubblicata *sub n.* 82 del 2025 ha chiarito che «*deve ritenersi che i crediti d'imposta di cui l'Istante riferisce essere titolare (pur essendo soggetti a limitazioni alla loro cessione cfr. l'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 2020), possano essere oggetto di trasferimento nell'ambito di operazioni che prevedono una confusione di diritti e obblighi (cfr. da ultimo, il principio di diritto n. 4 del 2024)».*

Sempre con riferimento ai crediti da *bonus* edilizi acquistati da terzi, con la risposta a istanza di interpello pubblicata *sub n.* 234 del 2023, è stato rilevato che «*un'ulteriore cessione del credito da parte del soggetto che lo abbia acquistato dal titolare del diritto alla detrazione (a soggetti diversi da quelli espressamente menzionati nella citata disposizione), con specifico riferimento al caso di specie T, resasi acquirente da I del bonus edilizio in discussione, non potrà trasferire, in sede di cessione/affitto del ramo d'azienda, il credito residuo contestualmente agli asset che compongono quest'ultima in quanto, per effetto della cessione o dell'affitto del ramo d'azienda, si determinerebbe un mutamento della titolarità del credito, incompatibile col divieto di "cessioni" successiva alla prima previsto dal citato articolo 121. Resta fermo quanto chiarito con risposta n. 218 del 2023, in relazione alle diverse ipotesi di fusione» (enfasi aggiunta).*

Come la cessione anche l'operazione di conferimento ha, in generale, natura realizzativa ai sensi dell'articolo 9 del decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917 (di seguito, "Tuir"), salvo - nell'ambito del regime di impresa -

nel caso del conferimento d'azienda (o di ramo d'azienda) per il quale l'articolo 176 del Tuir prevede un regime di neutralità fiscale.

Il conferimento d'azienda (ancorché neutrale sotto il profilo fiscale in base all'articolo 176 citato) non comporta, a differenza delle operazioni straordinarie di fusione e scissione, alcuna successione universale dei diritti e doveri (anche fiscali) del soggetto conferente nella società conferitaria.

Interpretando in via letterale le disposizioni dell'articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020 e alle luce delle considerazioni sopra svolte, si giunge alla conclusione che il trasferimento dei crediti da *bonus* edilizi mediante conferimento (tanto dei singoli *asset* - *i.e.*, i crediti - che dell'azienda la quale comprenda anche i crediti da *bonus* edilizi afferenti ai lavori svolti direttamente dall'azienda e quelli genericamente acquistati da parti terze) sia qualificabile come una cessione e, come tale, incida sul limite (e sul numero) dei trasferimenti "liberi" consentiti dalla norma.

A fronte di ciò, pur potendo i crediti d'imposta derivanti dall'applicazione del cd. sconto in fattura per le prestazioni rese nei confronti dei propri committenti nell'ambito dell'attività svolta tramite l'(unica) azienda che si intende trasferire (e per i quali il legislatore ha previsto specifiche limitazioni alla loro trasferibilità *ex* dall'articolo 121 citato) essere oggetto di conferimento unitamente all'azienda alla quale afferiscono, tale trasferimento comunque rileva ai fini del computo del numero massimo di cessioni "libere" effettuabili dal titolare dei crediti stessi.

Analogamente, nel caso in cui i medesimi crediti siano stati acquistati da soggetti terzi (dunque, non generati dal compendio aziendale che si intende trasferire), il loro trasferimento, anche se effettuato unitamente e per il tramite dal conferimento dell'unico

complesso aziendale del soggetto acquirente (di detti crediti), incorrerà nei limiti previsti dal citato articolo 121 del decreto-legge n. 34 del 2020.

Alla luce di quanto sopra, nella fattispecie rappresentata in istanza, i Crediti potranno essere conferiti dall'Istante unitamente all'azienda nella (costituenda) società conferitaria, ma tale *trasferimento* inciderà sul numero massimo di cessioni "libere" previsto dall'articolo 121, comma 1, del decreto-legge n. 34 del 2020, poiché l'operazione in parola comporta un mutamento della titolarità del credito, che incorre nel limite previsto dal citato articolo 121.

Pertanto, i Crediti non potranno essere ulteriormente oggetto di "libera" cessione, ma sarà possibile una loro cessione solo verso i soggetti qualificati previsti dall'articolo 121.

Con riferimento al **quesito (b)**, invece, avente a oggetto gli adempimenti da porre in essere ai fini dell'utilizzo dei Crediti da parte della società (di capitali) conferitaria, alla luce dei chiarimenti espressi, si ritiene che non sia condivisibile la soluzione proposta dall'Istante e che, quindi, non sia applicabile, al caso di specie, il principio di diritto n. 4 del 2024.

Le indicazioni fornite dal predetto principio, infatti, si riferiscono ai casi di operazioni straordinarie, quali fusioni e scissioni, che determinano una successione universale dei diritti e doveri dei soggetti che partecipano all'operazione.

Tale effetto successorio, invece, non si verifica nelle operazioni di conferimento, per le motivazioni esposte nella risposta al quesito precedente.

Pertanto, nel caso di specie, si ritiene che per il trasferimento dei crediti di imposta di natura edilizia effettuati mediante conferimento di azienda debbano essere

applicate le norme e, dunque, debbano essere posti in essere gli adempimenti previsti nei casi di cessione degli stessi crediti.

Si ribadisce che il presente parere non implica né presuppone in alcun modo un giudizio sulla spettanza dei Crediti, circostanza sulla quale resta impregiudicato ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria e viene reso sulla base degli elementi rappresentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello e nella documentazione integrativa, nel presupposto della loro veridicità, completezza e concretezza.

**IL DIRETTORE CENTRALE
(firmato digitalmente)**

U90-25 - Nuove Guide operative aggiornate sulla Tutela Acquirenti Immobili da Costruire

Sono disponibili le Guide aggiornate sulla disciplina relativa alla tutela degli acquirenti di immobili da costruire. L' aggiornamento mira a fornire un quadro normativo e operativo più chiaro e completo integrato con la giurisprudenza e dottrina. Sono state aggiornate e disponibili le Guide ANCE che analizzano e illustrano, fornendo anche suggerimenti operativi, la disciplina sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire. L' aggiornamento mira a fornire un quadro normativo completo integrato con la giurisprudenza e l'interpretazione della dottrina.

La Guida *Compravendita immobili in costruzione* analizza in particolare i seguenti aspetti:

- ambito di applicazione : chi sono i soggetti garantiti (acquirenti) e quelli obbligati (costruttori), specificando cosa si intende per "immobile da costruire";
- il contratto preliminare : i contenuti obbligatori che devono essere inseriti nel contratto preliminare di compravendita di immobili da costruire per la sua validità;
- le garanzie principali: la Fideiussione a garanzia degli acconti e la Polizza Postuma Decennale.

A corredo della Guida principale, sono disponibili anche due Focus tematici dal contenuto più pratico su:

- Modello Standard di Polizza Postuma Decennale : che contiene un'analisi dedicata al modello standard di polizza assicurativa che deve essere consegnata all'acquirente, all'atto del rogito per la copertura di danni materiali e diretti all'immobile e a terzi.
- Modello Standard di Fideiussione : che contiene un approfondimento specifico sul modello standard di fideiussione, la garanzia preliminare obbligatoria che tutela l'acquirente dal rischio di crisi dell'impresa costruttrice assicurando la restituzione delle somme anticipate.

Per rendere il quadro informativo più fruibile, è stato inoltre pubblicato un file dedicato alle FAQ che risponde ai quesiti più comuni sull'applicazione del D.Lgs. 122/2005.

COMPRAVENDITA IMMOBILI IN COSTRUZIONE

**Fideiussione, Postuma
decennale, Contratto
preliminare: i
presupposti di
applicazione della
disciplina contenuta
nel D. Lgs. 122/2005**

Novembre 2025

Indice degli argomenti trattati nella Guida

PREMESSA.....	2
LE FINALITA'	4
I TERMINI DI ENTRATA IN VIGORE.....	4
L'IRRINUNCIABILITÀ DELLA TUTELA	5
CHI SONO I SOGGETTI GARANTITI (AMBITO DI APPLICAZIONE SOGGETTIVO)	5
CHI È IL "COSTRUTTORE" (AMBITO DI APPLICAZIONE SOGGETTIVO)	5
COSA SI INTENDE PER "IMMOBILE DA COSTRUIRE" (AMBITO DI APPLICAZIONE OGGETTIVO)	6
APPLICABILITÀ AGLI IMMOBILI DA RISTRUTTURARE	7
LE TIPOLOGIE CONTRATTUALI	10
I CONTENUTI OBBLIGATORI DEL CONTRATTO PRELIMINARE.....	10
LA FIDEIUSSIONE A GARANZIA DEGLI ACCONTI.....	14
COSA SIGNIFICA SITUAZIONE DI CRISI DEL COSTRUTTORE.....	19
LA POLIZZA POSTUMA DECENNALE	19
LA ALTRE PREVISIONI DEL D.LGS. 122/2005.....	21

PREMESSA

La Guida **COMPRAVENDITA IMMOBILI IN COSTRUZIONE** offre una analisi delle regole introdotte nel nostro ordinamento dalla Legge n. 210/2004 e poi dal Decreto Legislativo n. 122/2005 finalizzate a fornire una disciplina di tutela per coloro che acquistano un immobile da costruire o in corso di costruzione.

Il **D.Lgs. 122/2005**, in vigore dal 21 luglio 2005, ha introdotto misure di tutela per le persone fisiche che investono nell'acquisto di immobili ancora da costruire e non ancora agibili.

Le tutele previste si applicano in diversi momenti del percorso contrattuale: **alla stipula del contratto preliminare, al trasferimento della proprietà, in particolari situazioni successive all'acquisto.**

Con **D. Lgs. 14/2019 è stata ampliata** la disciplina di tutela a favore degli acquirenti di immobili da costruire anche affidando al notaio un ruolo di maggior controllo circa il rispetto delle norme

👉 DA SAPERE

Il D.Lgs. 122/2005 è stato modificato dal D.Lgs. 14/2019, con riferimento agli immobili per i quali sia stato richiesto/rilasciato il provvedimento abilitativo alla costruzione a partire dal 16 marzo 2019.

COSA E' CAMBIATO:

- il preliminare deve essere stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata (e quindi va trascritto);
- è stata prevista la nullità del contratto in caso di mancata consegna, o non conformità all'acquirente della polizza assicurativa indennitaria decennale;
- fideiussione e polizza postuma devono conformarsi ai modelli standard ministeriali.

👉 ATTENZIONE

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

CHE SUCCIDE IN CASO DI VARIANTI

Se a un primo titolo richiesto e/o presentato prima del 15 marzo 2019 segue un successivo titolo in variante, richiesto o presentato dopo il 16 marzo 2019, è

necessario considerare la rilevanza della variante per determinare l'applicabilità della disciplina del D.lgs 122/2005 post riforma.

Al riguardo sarebbe consigliabile verificare la tipologia di variante adottata:

- **Variante "ordinaria":** se la variante non altera in modo significativo il progetto originario, ma si limita a integrarlo o adattarlo a nuove esigenze, essa non avrà rilevanza ai fini della disciplina applicabile.
- **Variante "radicale":** se la variante comporta, di fatto, la sostituzione del progetto originario con uno completamente nuovo e diverso, essa assume rilevanza. In questo caso, la tesi più ricorrente è di fare riferimento al nuovo progetto.

LE FINALITA'

Le finalità della disciplina contenuta nel D. Lgs. 122/2005 possono riassumersi come segue:

- **garantire** al promissario Acquirente (che deve essere necessariamente una persona fisica) di avere una descrizione chiara e completa del bene immobile che intende acquistare e degli obblighi assunti dal costruttore. Tale finalità è soddisfatta principalmente attraverso l'obbligo di conformare il contratto preliminare ad un "**contenuto minimo**" preordinato;
- **rafforzare** la posizione dell'Acquirente garantendogli che, in caso di sopravvenuta "Situazione di Crisi" del costruttore-venditore, gli importi versati prima del trasferimento della proprietà siano immediatamente disponibili previa escussione della **garanzia fideiussoria**.
- **garantire** il risarcimento degli eventuali danni che dovessero verificarsi dopo l'ultimazione attraverso la consegna di una **polizza assicurativa indennitaria di durata decennale**.

 Non tutti i contratti relativi a immobili da costruire rientrano nella tutela del D.Lgs. 122/2005.

 La normativa si applica solo se sono soddisfatti tutti i seguenti requisiti:

- **Soggettivi** → contratti sottoscritti solo da "soggetti" individuati dalla legge.
- **Oggettivi** → l'immobile rientra nella categoria di "immobile da costruire".
- **Contrattuali** → il contratto deve rientrare nelle tipologie previste dalla legge.

I TERMINI DI ENTRATA IN VIGORE

Riepilogo

Dal 21 luglio 2005

- La disciplina del **D.Lgs. 122/2005** si applica alle vendite di immobili da costruire **solo se** il titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire o titolo equipollente) è stato richiesto **dal 21 luglio 2005 in poi**.
- **Esclusione:** Se il titolo edilizio è stato richiesto **prima** del 21 luglio 2005, anche se il contratto preliminare è stato stipulato dopo tale data, **non si applicano** gli artt. 2, 3 e 4 del decreto.

Dal 16 marzo 2019 (D.Lgs. 14/2019)

- Le nuove disposizioni si applicano **solo** agli immobili da costruire con **titolo edilizio richiesto o presentato dal 16 marzo 2019 in poi**.

- se il titolo edilizio è stato richiesto **prima** del 16 marzo 2019 ma rilasciato successivamente, i contratti seguiranno la normativa previgente, anche se sottoscritti dopo tale data.

L'IRRINUNCIABILITÀ DELLA TUTELA

La legge dispone espressamente che **l'acquirente non possa rinunciare alle tutele** previste dal D.Lgs.122/2005, e che pertanto **ogni clausola contraria è nulla** e deve intendersi come non apposta (art.5, comma 1-bis, del D.Lgs. 122/2005, introdotto dall'art. 10-quater, comma 1, del D.L. n. 47/2014).

CHI SONO I SOGGETTI GARANTITI (ambito di applicazione soggettivo)

Le disposizioni in commento tutelano esclusivamente gli acquisti di immobili da costruire **effettuati da persone fisiche** (art. 1 comma 1 lett. a) D. Lgs. 122/2005). Non si applicano, quindi, se ad acquistare sia, ad esempio, una società.

La tutela, inoltre, è garantita anche a chi intenda acquistare non per sé ma per un parente di primo grado ed è espressamente estesa a colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa.

CHI È IL “COSTRUTTORE” OSSIA IL SOGGETTO TENUTO AL RILASCIO DELLE GARANZIE (ambito di applicazione soggettivo)

Il venditore-costruttore deve essere un **imprenditore** (art. 1 comma 1 lett. a) D. Lgs. 122/2005).

La normativa trova pertanto applicazione solo se a vendere sia un costruttore che agisce nell'esercizio di impresa (quindi impresa edile o società immobiliare) o una cooperativa edilizia.

La disciplina è applicabile anche quando la realizzazione della costruzione, da parte del venditore sia data in appalto o comunque eseguita da terzi (es. la società immobiliare che ha per scopo la realizzazione di interventi immobiliari ed edili affidando a terzi mediante appositi contratti di appalto, la realizzazione dei lavori).

Le vendite tra privati, non imprenditori, anche laddove dovessero avere ad oggetto un fabbricato da costruire **sono escluse** dall'ambito di applicazione.

Non sembra essere richiesto che vi sia coincidenza tra il costruttore ed il soggetto che ha richiesto il permesso di costruire.

⚠ Attenzione la disciplina in commento **non si applica** quando non si è in presenza di una compravendita ma di un **appalto** affidato all'impresa edile e ciò quand'anche si trattasse di nuova edificazione.

SINTESI REQUISITI SOGGETTIVI

ACQUIRENTE	Deve essere una persona fisica (no società o enti). Può acquistare per sé o per un parente di primo grado.
COSTRUTTORE	Deve essere un imprenditore (impresa edile, società immobiliare o cooperativa edilizia). Deve operare nell'esercizio di impresa.

CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI: COSA SI INTENDE PER “IMMOBILE DA COSTRUIRE” (ambito di applicazione oggettivo)

Oggetto della vendita devono essere **“immobili da costruire”** indipendentemente dalla destinazione d'uso per i quali:

1. da un lato, sia stato richiesto il permesso di costruire (o presentato altro titolo abilitativo edilizio);
2. dall'altro, i lavori di costruzione
 - **non siano ancora stati avviati;**
 - **ovvero, ancorchè avviati non risultino ultimati** trovandosi la costruzione in uno stadio tale da non consentire la presentazione della Scia per l'agibilità. Pertanto, la nozione di immobile non ultimato, si riferisce all'arco temporale che va dalla richiesta del permesso di costruire alla sussistenza delle condizioni per il rilascio del certificato di agibilità. **La legge non richiede che il certificato sia stato rilasciato, né che lo stesso sia stato richiesto**, limitandosi a fare riferimento allo stadio della costruzione tale da non consentire il rilascio di detto certificato.

Si evidenzia che la nozione di **fabbricato “ultimato”**, ai fini della normativa in esame, non coincide con quella contenuta in altre disposizioni quali in particolare:

- ~ art. 31 co. 2 della Legge n. 47/1985
- ~ art. 2645-bis u.c. del codice civile

in base alle quali è sufficiente la presenza di un rustico con completamento della copertura.

Sono escluse dall'applicazione della disciplina di tutela le cd. “vendite su carta”¹ ossia le ipotesi in cui oggetto della compravendita è un bene futuro rispetto al quale esiste un progetto, forse anche definitivo, ma che non è stato presentato al Comune per l'ottenimento del titolo abilitativo edilizio.

Non è richiesto che si tratti della prima casa, o dell'abitazione principale dell'acquirente, e quindi la tutela spetta anche, ad esempio, per l'acquisto di abitazione di vacanza, commerciale, produttiva, direzionale. **Non vi sono, infatti, limitazioni in ordine alla destinazione dei fabbricati da costruire.**

Applicabilità agli interventi edilizi su immobili esistenti

Per quanto riguarda il perimetro di applicazione oggettivo, uno degli aspetti meno chiari rispetto al quale la dottrina presenta posizioni divergenti riguarda l'applicabilità della disciplina agli interventi edilizi sul patrimonio immobiliare esistente.

In assenza di specifiche indicazioni normative e attenendosi al tenore letterale della norma, che fa riferimento a immobili in fase di costruzione in condizioni tali da consentire il rilascio dell'agibilità, si rende opportuna una limitazione del perimetro applicativo.

¹ La Corte di Cassazione con la sentenza n. 5749 del 10 marzo 2011, ha affermato che il Decreto T.A.I.C. non si estende ai contratti preliminari (ai quali sono assimilabili altre tipologie negoziali idonee a determinare l'assunzione di impegni definitivi in capo all'acquirente e quindi le c.d. proposte di acquisto, le cd. “prenotazioni”, i “preliminari di preliminari”) per edifici che esistono soltanto sulla carta e per i quali non sia stato ancora richiesto il permesso di costruire. Anche la Corte Costituzionale, nella sentenza del 24 gennaio 2018 n.32, ha ribadito questa tesi escludendo l'applicazione delle garanzie previste dal Decreto T.A.I.C. all'acquirente di immobile da costruire sfornito della richiesta del permesso di costruire. Il principio è stato affermato anche in numerose sentenze dei Tribunali ordinari: Tribunale sez. I - Matera, 14/07/2023, n. 614; Tribunale sez. III - Pavia, 04/07/2023, n. 873; Tribunale sez. II - Salerno, 08/01/2020, n. 65; Tribunale Bergamo, Sez. IV, 21/03/2017, n. 725; Tribunale Monza, Sez. I, 10/01/2015; Tribunale Roma, Sez. VI, Sent., 05/01/2015, n. 207; Tribunale Vicenza, 07/10/2014, n. 2157; Tribunale Monza, Sez. I, 10/05/2014.

A supporto di questa interpretazione vi è anche il fatto che, durante i lavori parlamentari che portarono all'approvazione della normativa in esame, fu espressamente esclusa la possibilità di includere i fabbricati da ristrutturare.

Una parte della dottrina sostiene, tuttavia, che la normativa potrebbe trovare applicazione nei casi di interventi rilevanti, ossia nelle ristrutturazioni di tipo ricostruttivo e non conservativo, in ragione della sostanziale coincidenza degli interessi da tutelare. Di opinione contraria è un'altra parte della dottrina, secondo cui l'estensione interpretativa o analogica di una *lex specialis* non sarebbe ammissibile.

Secondo l'interpretazione fornita dal Consiglio del Notariato all'indomani dell'entrata in vigore della decreto (v. Studio n. 5813/C del 23/7/2005) la normativa in oggetto deve ritenersi applicabile **almeno agli interventi di ristrutturazione radicale, che incidano sugli elementi tipologici, strutturali e formali del fabbricato, tali da determinare una vera e propria trasformazione dell'edificio preesistente.**

In sostanza si deve trattare di interventi complessi tali da determinare una vera e propria “trasformazione” del bene preesistente. L’immobile ancora non esiste nella consistenza voluta dalle parti².

In assenza di chiarimenti univoci è lecito riconoscere, come sostenuto anche dalla più recente dottrina notarile, l'applicabilità della disciplina **ai soli interventi di demolizione e successiva ricostruzione** come definiti dall'art. 3 comma 1 lett. d) del TU Edilizia e più in generale quando l’immobile dedotto in contratto non esiste ancora almeno nella consistenza convenuta tra le parti.

Del pari potranno anche farsi rientrare gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti. Questa lettura peraltro è pienamente conforme anche alla prassi delle compagnie di assicurazione che sono disponibili a rilasciare la polizza postuma decennale solo laddove possano verificare sin dall'inizio le modalità di esecuzione dei lavori edili. Ovviamente tutti quegli interventi di ristrutturazione che non hanno coinvolto l'intera struttura realizzandola ex novo per i quali non sia possibile effettuare controlli di staticità e di costruzione a regola d'arte e per i quali non sia possibile di conseguenza ottenere la polizza assicurativa decennale rimarranno fuori dal perimetro applicativo della disciplina di tutela.³

² In tal senso “Gli immobili da costruire” – Quaderni di Studio Notariali 2022.

³ G. Rizzi, La circolazione immobiliare.

Si rileva poi che **il titolo edilizio rappresenta un mero indice per l'applicazione della disciplina**, rendendosi necessario, caso per caso, valutare concretamente il contenuto dell'intervento edilizio, che deve determinare il trasferimento di un edificio effettivamente “nuovo” e “diverso” rispetto a quello preesistente al momento della contrattazione.

IN BREVE:

L'applicazione della disciplina è limitata agli interventi di demolizione e ricostruzione o a ristrutturazioni radicali che comportino una trasformazione sostanziale dell'edificio. Inoltre, il titolo edilizio è solo un indice della disciplina, rendendo necessaria una valutazione concreta del singolo intervento.

ESCLUSIONI

Non rientrano nell'ambito di applicazione della speciale disciplina di tutela:

- gli immobili per i quali sia già stato richiesto il rilascio dell'agibilità in quanto già completati anche con riguardo alle finiture;
- gli immobili per i quali sia stata presentata la segnalazione certificata di agibilità; in tal caso la costruzione deve ritenersi “ultimata”;
- gli immobili le cui finiture siano state completate per cui risulta già possibile la presentazione della Scia ai sensi dell'art. 24 TU Edilizia (DPR n. 380/2001);
- le fattispecie in cui non è stato ancora richiesto/presentato il titolo abilitativo (“vendite su carta”);
- gli immobili venduti “al grezzo” dove si prevede che il completamento delle opere sia a carico dell'acquirente⁴.

⁴ Si segnala che esiste qualche interpretazione notarile tesa a ricomprendere nella disciplina di tutela il caso degli immobili venduti al rustico ma per i quali al momento del preliminare è prevista una fase realizzativa. In un caso simile, tuttavia, appare impossibile la consegna della postuma decennale che ai sensi della legge ha effetto dalla ultimazione. Anche la consegna della polizza fideiussoria riguarderebbe un contratto dove il momento traslativo viene di gran lunga anticipato. Si tratta indubbiamente di una fattispecie ibrida rispetto alla quale è opportuno adottare la massima prudenza e verificare il caso concreto.

LE TIPOLOGIE CONTRATTUALI

La disciplina di tutela trova applicazione nel caso in cui vengano stipulati contratti che abbiano come finalità il **trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire**.

Ad esempio:

- ~ preliminare di vendita;
- ~ vendita di fabbricato da costruire (vendita di cosa futura ex art. 1472 c.c.);
- ~ vendita di fabbricato da costruire di proprietà di terzi (art. 1478 c.c.);
- ~ compravendita con riserva di proprietà ex artt. 1523 e segg. c.c.[7]
- ~ compravendita soggetta a condizione sospensiva;
- ~ compravendita con previsione di termine;
- ~ permuta di area (bene presente) con unità da costruire (bene futuro) (*le nuove forme di tutela troveranno ovviamente applicazione con riguardo al trasferimento del bene futuro*)

I CONTENUTI OBBLIGATORI DEL CONTRATTO PRELIMINARE

Il costruttore ha l'obbligo di **conformare** il contratto preliminare⁵, nonché qualsiasi altro contratto comunque diretto al successivo trasferimento della proprietà o di diverso diritto reale di godimento, ad **un contenuto “minimo”** (art. 6 D.Lgs. 122/2005)⁶.

Ciò premesso il contratto preliminare **deve contenere**:

⁵ Molti dei contenuti corrispondono in buona sostanza alle clausole essenziali necessarie per la validità e l'efficacia di ogni contratto preliminare (es. l'identificazione delle parti; la descrizione dell'immobile; il prezzo e modalità di pagamento; il termine e luogo della stipula del contratto definitivo).

⁶ Le parti possono svolgere una trattativa precontrattuale utilizzando, ad esempio, lo schema della cd. Puntuazione che non costituisce vincolo contrattuale, ma individua i punti essenziali della trattativa, che si concluderà con l'eventuale stipula del contratto preliminare per atto pubblico o scrittura privata autenticata. In caso di comportamento scorretto durante le trattative, una parte potrebbe essere responsabile ai sensi dell'articolo 1337 del codice civile. L'obiettivo dell'accordo di puntuazione è di bloccare i termini dell'accordo in attesa della stipula del contratto preliminare di acquisto da parte del notaio.

- a) le indicazioni previste agli articoli 2659, primo comma, n. 1), e 2826 del codice civile⁷;
- b) la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto;
- c) gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti⁸;
- d) le caratteristiche tecniche della costruzione⁹;
- e) i termini massimi di esecuzione della costruzione (ultimazione)¹⁰, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione;¹¹
- f) l'indicazione del prezzo¹² o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra¹³; le

⁷ Si tratta delle indicazioni necessarie per individuare i soggetti del contratto e l'oggetto del contratto; a tal fine il legislatore richiama le norme dettate in tema di trascrizione (per quanto riguarda l'individuazione dei soggetti; art. 2659 primo comma n. 1) c.c.) ed in tema di iscrizione ipotecaria (per quanto concerne la individuazione del bene immobile oggetto del contratto; art. 2826 primo comma c.c.).

⁸ ad esempio:

la convenzione di attuazione di un Piano di lottizzazione di iniziativa privata,
la convenzione di attuazione di un Piano di recupero

Vanno pure elencati tutti i vincoli discendenti da dette convenzioni: obbligo di cessione di aree destinate a standards, vincoli o servizi di uso pubblico, divieti di destinazione d'uso, ecc.

⁹ Al riguardo può risultare più agevole inserire una descrizione di massima e rimandare agli allegati.

¹⁰All'indicazione di un termine per la esecuzione del contratto sono collegate alcune rilevanti conseguenze per le parti. In caso di trascrizione del preliminare gli effetti della trascrizione (in ordine al cd. effetto prenotativo ed al privilegio ex art. 2775 bis c.c.) sono destinati a venir meno in caso di mancata stipula del contratto definitivo o mancata trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. entro un anno dal termine convenuto per la stipula del definitivo.

¹¹ La norma non prescrive l'obbligo di indicare il termine massimo per la stipula del contratto definitivo di compravendita, tuttavia di prassi il notaio potrebbe inserirlo nel contratto nell'interesse di entrambe le parti e di coordinarlo con gli effetti prenotativi della trascrizione.

¹² Su tale aspetto si è pronunciata la Corte di Cassazione con la sentenza n.17932 del 27 agosto 2020, che ha dichiarato la nullità di un contratto preliminare di compravendita, avente ad oggetto un immobile da costruire, in quanto nell'atto non era stato definito il corrispettivo. Questo risultava, invece, desumibile da un altro documento sul quale mancava, tuttavia, la firma delle parti.

¹³ Si dovrà precisare, infatti, se si tratta di caparra confirmatoria, da far valere come anticipo in conto prezzo, nel caso in cui venga stipulato il contratto definitivo, o come liquidazione preventiva del danno, nel caso di inadempimento di una delle due parti e conseguente "recesso" da parte dell'altro contraente, oppure se trattasi di caparra penitenziale - da versarsi qualora sia riconosciuto un diritto di recesso, di cui avvalersene anche in assenza di inadempimenti, a favore

modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;

- g) gli estremi della fideiussione e l'attestazione della sua conformità al modello standard¹⁴;
- h) l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi e, in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;
- i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;
- j) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi.

ATTENZIONE: Non è richiesto di indicare i riferimenti della polizza postuma decennale.

Al contratto devono essere allegati:

- a) il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;
- b) gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali¹⁵.

di una o di entrambe le parti e da trattenersi come corrispettivo per il caso in cui tale diritto venga esercitato

¹⁴ Sebbene non sia prevista alcuna sanzione esplicita per l'omissione degli estremi della fideiussione o della menzione sulla sua conformità nel contratto preliminare, l'obbligo di intervento del notaio, responsabile del controllo sulla conformità ai requisiti di legge, rende improbabile nella pratica la stipula di preliminari privi di fideiussione o delle relative menzioni.

¹⁵ L'indicazione delle parti condominiali negli elaborati grafici ha un valore puramente indicativo e non vincolante per il promittente venditore, considerata la possibilità di modifiche durante la

Resta fermo che, ai fini della trascrizione del preliminare, sarà necessario indicare anche la superficie utile della porzione di edificio, la quota di diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.

E` evidente che se questi elementi non possono essere forniti all` atto della sottoscrizione del preliminare il contratto preliminare dovrà essere **integrato** non appena essi vengono ad esistenza¹⁶.

In ogni caso, si può ragionevolmente ritenere **che l'assenza o l'indicazione insufficiente di uno o più di questi elementi non determini la nullità del contratto**, poiché tale conseguenza non è espressamente prevista dalla legge.

LA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

Per effetto delle modifiche introdotte dal D. Lgs. 14/2019¹⁷:

- **Il contratto preliminare deve essere stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata¹⁸.** Ciò comporta automaticamente la necessità di procedere, oltre che alla registrazione presso gli uffici

costruzione. Inoltre, una clausola contrattuale che riservi al venditore la facoltà di apportare variazioni prima del contratto definitivo è legittima.

¹⁶ Il Consiglio Nazionale del Notariato ha affermato che sia consentito alle parti apportare delle variazioni alle caratteristiche tecniche e costruttive del bene promesso in vendita dopo la stipulazione del preliminare (studio CNN n. 5814/C). Questione diversa dalle variazioni dell'oggetto del contratto è quella delle varianti che incidono solo su talune qualità del bene, per le quali lo studio del CNN citato, esclude la necessità di ricorrere ad un atto integrativo o addirittura un nuovo contratto. Si è in presenza, in questo caso, delle cd. clausole di riserva - già molto diffuse nella pratica - con le quali il promittente venditore si riserva talune facoltà inerenti le modalità di costruzione.

¹⁷ Si ricorda però che le nuove norme si applicano ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019 (art. 5, comma 1-ter, d.lgs. 122/2005).

¹⁸ Si evidenzia che l'interpretazione prevalente tra i notai è di ritenerne che il requisito di forma sia richiesto ad substantiam; pertanto il contratto posto in essere in violazione del suddetto requisito di forma sarebbe affetto da nullità assoluta, non sanabile.

dell’Agenzia delle Entrate, anche alla **trascrizione**¹⁹ presso la conservatoria immobiliare²⁰.

- **L’ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ DELLA FIDEIUSSSIONE:** nel contratto preliminare oltre all’indicazione degli estremi della fideiussione (obbligo già adesso previsto) dovrà essere attestata **la sua conformità al modello standard** che sarà definito con successivo e apposito DM. In attesa del modello “*il contenuto della fideiussione... è determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto*” dall’articolo 3 D. Lgs. 122/2005.

IL CASO La trascrizione del contratto preliminare potrebbe non tutelare il costruttore in caso di recesso da parte dell’acquirente dal contratto preliminare (per le motivazioni più varie) come anche nell’ipotesi in cui l’acquirente si renda inadempiente al versamento degli acconti a stato di avanzamento lavori.

Una possibile soluzione, da definire negozialmente, prevede l’inserimento di una **condizione risolutiva di inadempimento** con contenuto da definire (che andrebbe annotata a margine della trascrizione). Le parti dovrebbero poi sottoscrivere **un mandato a terzo soggetto arbitratore** che dovrà eventualmente intervenire per accertare l’avversarsi dell’evento dedotto in condizione.

LA FIDEIUSSSIONE A GARANZIA DEGLI ACCONTI

Al momento della stipula del contratto preliminare relativo ad immobile da costruire (o atto equipollente), o in un momento precedente, il costruttore ha

¹⁹ Con la trascrizione il preliminare prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite successivamente contro il promittente venditore.

Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano, si considerano come mai prodotti, se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per stipula del definitivo e, in ogni caso, entro tre anni dalla trascrizione predetta non sia eseguita la trascrizione del definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare.

²⁰ E’ utile evidenziare che, ai sensi dell’art.. 2645 bis comma 5, nel caso di preliminari aventi ad oggetto immobili da costruire “*l’eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti*” ai fini pubblicitari. Nell’ipotesi in cui la variazione quantitativa dell’oggetto pattuito superi la misura del ventesimo l’effetto prenotativo non avrà efficacia nei confronti dei terzi (cioè per quanto riguarda la “superficie utile”).

l'obbligo di consegnare all'acquirente una garanzia fideiussoria per le somme versate da quest'ultimo.

LE SOMME GARANTITE

La fideiussione deve garantire l`**intero importo che il costruttore incasserà** tra la sottoscrizione del contratto preliminare e l`atto di compravendita con esclusione del saldo prezzo e della quota oggetto di mutuo. **Sono inoltre garantite sia le caparre che gli acconti.**

● Se non è prevista contrattualmente la corresponsione di caparre, acconti, penali, o pagamenti anticipati di alcun genere da parte dell'acquirente prima dell'acquisto della proprietà, **la fideiussione non deve essere prestata.**

La garanzia fideiussoria, attua così una “tutela di carattere restitutorio” e non una tutela di carattere “acquisitivo”: **non garantisce cioè all'acquirente la possibilità di acquisire effettivamente l'immobile contrattato.**

Al verificarsi dei presupposti che danno diritto all'escusione della garanzia l'acquirente potrà incassare solo quanto effettivamente avrà versato sino a quel momento (oltre gli interessi legali maturati).

Come anticipato sono coperti altresì da fideiussione anche i corrispettivi non rappresentati da somme di denaro (es. il trasferimento di immobili in permuta quali l'area fabbricabile ceduta con effetto traslativo immediato in cambio di unità immobiliari di costruzione futura).

Dalla fideiussione sono esclusi gli eventuali contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia (es. edilizia agevolata) di cui potrebbe beneficiare il costruttore.

È importante ricordare che la fideiussione **non copre** il risarcimento dei danni derivanti dall'inadempimento dell'obbligo di trasferire la proprietà del bene in costruzione, né gli importi eventualmente dovuti dal costruttore in base a una clausola penale. Inoltre, non garantisce il rimborso del doppio della caparra in caso di caparra confirmatoria, né risarcisce danni per ritardi nella consegna dell'immobile, difetti dei materiali, violazioni del capitolato, vizi e difformità dell'opera, o la vendita dello stesso immobile a più acquirenti.

Se la somma è da imputare all`eventuale intervento di un`agenzia immobiliare quale **onorario professionale** è da ritenere che essa non debba essere assoggettata a fideiussione. Ma in questo caso è opportuno che l`attribuzione al mediatore sia espressamente indicata nella proposta.

IN BREVE:

◆ **Obbligo del Costruttore:** al momento della stipula del contratto preliminare (o atto equipollente) o in un momento precedente, il costruttore deve fornire all'acquirente una fideiussione a garanzia delle somme versate.

◆ **Somme Garantite:**

- ✓ L'intero importo versato tra il preliminare e l'atto di compravendita, escluse il saldo prezzo e la quota di mutuo.
- ✓ Caparre, acconti e anche corrispettivi non monetari (es. permute).
- ✗ Non necessaria se il contratto non prevede pagamenti anticipati.

◆ **Cosa non copre:**

- ✗ Danni da inadempimento del costruttore.
- ✗ Rimborso doppio della caparra confirmatoria.
- ✗ Ritardi, difetti costruttivi, vizi dell'opera o vendita multipla dello stesso immobile.
- ✗ Contributi pubblici già garantiti autonomamente.

La fideiussione può essere escussa

1. quando si verifica una “situazione di crisi”²¹ ;
2. quando il notaio, in sede di rogito, attesti di non aver ricevuto la postuma decennale ovvero attesti la sua non conformità al modello standard.

La fideiussione non opera, invece, nelle ipotesi in cui l'effetto traslativo non si possa produrre (ad esempio, in caso di risoluzione del contratto richiesta dall'acquirente per inadempimento contrattuale del venditore, che ad esempio non abbia rispettato il termine di consegna ritenuto essenziale, ovvero non abbia realizzato il fabbricato con le caratteristiche promesse).

²¹ A condizione che, a seconda dei casi, l'acquirente receda dal contratto (in caso di pignoramento) ovvero il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare al contratto.

Se è previsto l'accordo del mutuo (o di quota frazionata del mutuo) stipulato dal costruttore:

- la garanzia non riguarderà quelle somme che l'acquirente si è impegnato a pagare mediante accordo del mutuo stipulato dal costruttore, accolto da perfezionare nel momento in cui si verificherà il trasferimento a favore dell'acquirente della proprietà;
- la garanzia, invece, dovrà coprire anche le somme che l'acquirente abbia pagato mediante accordo del mutuo stipulato dal costruttore, se l'accordo andrà perfezionato in un momento precedente a quello in cui è previsto il trasferimento a favore dell'acquirente della proprietà (con assunzione da parte del costruttore della veste di “terzo datore di ipoteca”).

FORMALITA'²²

- › la fideiussione può essere rilasciata solo da una banca o da un'impresa esercente le assicurazioni;
- › la fideiussione può essere **escussa anche in caso di inadempimento** dell'obbligo da parte del costruttore di rilasciare la polizza **postuma decennale**;
- › l'efficacia della fideiussione viene meno nel momento in cui il fideiussore riceverà dal costruttore venditore ovvero da un altro dei contraenti **copia dell'atto di trasferimento della proprietà (o atto equipollente) il quale contenga gli estremi della polizza postuma**. E' quindi essenziale che nell'atto traslativo siano indicati gli estremi della polizza e la sua conformità al modello standard altrimenti non potrà essere "sbloccata" la fideiussione;
- › deve essere conforme al **modello standard di fideiussione adottato con DM 125/2022**.

²² Si ricorda però che tali formalità si applicano ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019 (art. 5, comma 1-ter, d.lgs. 122/2005).

IL CONTENUTO DELLA FIDEIUSSIONE

La fideiussione deve avere alcune caratteristiche espressamente previste dal legislatore, e in particolare (art. 3, comma 4, del D.Lgs. 122/2005):

- a) deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale (di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile);
- b) deve essere escutibile, verificatesi le condizioni previste dal decreto legislativo (art. 3, comma 3, del d.lgs. 122/2005), a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

E' espressamente previsto, inoltre, che il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente (art. 3, comma 5, del D.Lgs. 122/2005).

Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta inviata a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Se non rispetta questo termine, il fideiussore è tenuto a rimborsare all'acquirente le spese da questo effettivamente sostenute e strettamente necessarie per conseguire la detta restituzione, oltre i relativi interessi (art. 3, comma 6, del d.lgs. 122/2005).

LA MANCANZA DELLA FIDEIUSSIONE

In mancanza della fideiussione, il contratto preliminare non può essere stipulato.

Se il contratto venisse comunque stipulato in mancanza della fideiussione, la legge ne prevede la nullità, che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente (nullità relativa).

La sanzione della nullità è ritenuta applicabile anche quando la garanzia fideiussoria non presenti tutte le caratteristiche prescritte dalla legge, ad esempio:

- nel caso di garanzia prestata solo per parte delle somme da garantire;
- nel caso di garanzia prestata da soggetto diverso da quelli indicati dalla legge;
- nel caso di polizza rilasciata senza la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore principale.

L'acquirente non può rinunciare preventivamente alla garanzia fideiussoria.

Cosa significa SITUAZIONE DI CRISI del costruttore

Per “situazione di crisi” si intende la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad **esecuzione immobiliare**, in relazione all’immobile oggetto del contratto, ovvero a **fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa**.

LA POLIZZA POSTUMA DECENNALE

Il costruttore è obbligato a consegnare all’acquirente, all’atto del trasferimento della proprietà dell’immobile, **una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell’acquirente stesso** (art. 4, comma 1, d.lgs. 122/2005) per la copertura di danni materiali e diretti all’immobile e a terzi.

I danni devono derivare, come previsto dall’art. 1669 cod. civ., che la norma espressamente richiama, da rovina totale, rovina parziale o gravi difetti costruttivi delle opere, che, a loro volta, devono dipendere da vizio del suolo o difetto di costruzione. I danni devono, inoltre, essersi verificati successivamente alla conclusione del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

È importante sottolineare che la polizza era originariamente concepita per coprire rischi gravi, come il crollo totale o parziale dell’edificio e i difetti strutturali, ossia quei danni tali da compromettere la normale abitabilità dell’immobile. Prima dell’introduzione del modello standard, questa rappresentava la prassi consolidata nelle coperture assicurative. Tuttavia, con l’adozione del modello ministeriale, si è scelto di estendere l’obbligo di copertura anche a danni non espressamente previsti dalla normativa, includendo elementi costruttivi come l’involturo, gli intonaci, i pavimenti e i rivestimenti esterni.

L'obbligo di consegna della polizza sussiste solo relativamente ad edifici, in corso di costruzione, che formino oggetto di contratto preliminare sottoscritto prima dell'ultimazione dell'immobile²³ (anche, ad esempio, laddove l'immobile risultasse accatastato al grezzo come F3).

La tutela assicurativa, a differenza di quella fideiussoria prescinde totalmente dal verificarsi di una situazione di crisi dell'impresa costruttrice.

Gli effetti (garanzia decennale) decorrono dalla data di ultimazione dell'immobile, ma i difetti dovranno essersi manifestati successivamente alla stipula del contratto di compravendita o dell'atto di assegnazione.

LE FORMALITA'²⁴

- Nell'atto di trasferimento della proprietà devono essere **indicati gli estremi della polizza** assicurativa postuma decennale e si dovrà dare atto della sua **conformità** al modello standard.
- La polizza deve essere conforme al modello standard di cui al DM n. 154/2022.

SANZIONI²⁵

Il mancato rilascio, all'atto del trasferimento della proprietà, della polizza postuma decennale può determinare la nullità del contratto di compravendita. La nullità può essere fatta, infatti, valere solo dall'acquirente (analogamente a quanto ora già previsto in caso di mancato rilascio della fideiussione).

²³ Si rileva che alcuni commentatori della disciplina abbiano ipotizzato che sussista l'obbligo di consegna della polizza postuma decennale anche nel caso di vendita di edificio nuovo non preceduto da preliminare stipulato prima della fine dei lavori. Ciò tuttavia esula dall'interpretazione letterale delle norme in commento.

²⁴ Si ricorda che tali formalità si applicano ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019 (art. 5, comma 1-ter, d.lgs. 122/2005).

²⁵ Si ricorda che la sanzione della nullità relativa vale per i contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019 (art. 5, comma 1-ter, d.lgs. 122/2005). Prima non era prevista alcuna sanzione.

LA ALTRE PREVISIONI DEL D.LGS. 122/2005

1. Divieto per il notaio di procedere alla stipula di atti di compravendita, se prima o contestualmente alla stipula non si sia proceduto al **frazionamento del mutuo** e al perfezionamento di un atto idoneo alla cancellazione dell'ipoteca per i lotti senza accolto di mutuo, o al frazionamento della stessa per i lotti con accolto.
2. **Diritto di prelazione** (solo per gli immobili residenziali) a favore dell'acquirente nel caso di vendita all'asta dell'immobile, già adibito dall'acquirente ad abitazione principale, nell'ambito di una procedura esecutiva anche nel caso in cui egli abbia ottenuto dal fideiussore il rimborso delle somme anticipate
3. **Esclusione dalla revocatoria fallimentare** per gli immobili (solo quelli a destinazione residenziale) che l'acquirente (coniuge, parenti e affini entro il terzo grado) si sia impegnato ad abitare entro dodici mesi dalla data di acquisto o di ultimazione, purché trasferiti a "giusto prezzo" da valutarsi alla data della stipula del preliminare.
4. Possibilità per l'acquirente di far valere la garanzia fideiussoria prima che il curatore comunichi la scelta tra l'esecuzione o lo scioglimento del contratto.
5. Istituzione di un **Fondo di Solidarietà** – finanziato con una addizionale sulle fideiussioni – diretto ad assicurare un indennizzo ai soggetti vittime di fallimenti immobiliari verificatisi tra dicembre 1993 e giugno 2005. Si ricorda che con una modifica normativa è stato esteso da 15 a **25 anni (a decorrere dal 2005)** il periodo massimo per il quale è dovuto il contributo obbligatorio in favore del Fondo a carico dei costruttori tenuti all'obbligo di consegna della fideiussione. L'attuale aliquota del contributo dovuto al Fondo è fissata, per decreto ministeriale, nel **5 per mille (misura massima prevista dalla legge)**.

**Tutela acquirenti
immobili da
costruire
Il modello
standard di
Polizza postuma
decennale**

Analisi dei contenuti

novembre 2025

1. IL RILASCIO DELLA POLIZZA POSTUMA DECENNALE SECONDO LE INDICAZIONI DEL D. LGS. 122/2005	2
2. IL MODELLO STANDARD DI CUI AL DM 154 DEL 20 LUGLIO 2022	5
INDICAZIONI GENERALI SULL' APPLICAZIONE DEL MODELLO STANDARD.....	6
SCHEMA TIPO DI POLIZZA DI ASSICURAZIONE DECENNALE POSTUMA	8
<i>Premessa.....</i>	8
<i>Definizioni.....</i>	8
<i>DANNI ALL'IMMOBILE.....</i>	10
GARANZIA IMMOBILE.....	10
GARANZIA INVOLUCRO:	10
GARANZIA IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE COPERTURE	10
GARANZIA PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI INTERNI	11
GARANZIA INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI	11
<i>ESCLUSIONI.....</i>	11
<i>CONDIZIONI ESSENZIALI PER L'OPERATIVITA' DELLA GARANZIA.....</i>	13
<i>EFFETTO E DURATA DELL'ASSICURAZIONE.....</i>	14
<i>PAGAMENTO DELL'INDENNIZZO.....</i>	14
<i>AGGIORNAMENTO DELLA SOMMA ASSICURATA E DELLE FRANCHIGIE.....</i>	15
<i>RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI.....</i>	15
SCHEMA TECNICA (ALLEGATO B)	15
ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ (ALLEGATO C)	16

1. Il rilascio della Polizza postuma decennale secondo le indicazioni del D. Lgs. 122/2005

La disciplina che regola le vendite degli immobili in corso di costruzione o da costruire, di cui al D. Lgs. 122/2005, prevede una serie di obblighi a carico delle imprese di costruzioni (e cooperative edilizie): uno di questi è l'obbligo, per il costruttore, di consegnare all'acquirente, all'atto del rogito, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente stesso (art. 4, comma 1, D.lgs. 122/2005) per la copertura di danni materiali e diretti all'immobile e a terzi.

L'assicurazione decennale postuma ha come contraente della polizza l'impresa costruttrice o la cooperativa edilizia e come beneficiario l'acquirente, che non può essere una società o un ente collettivo ma **deve essere una persona fisica**.

La polizza deve essere consegnata dall'impresa costruttrice all'acquirente al momento del trasferimento della proprietà. Tuttavia, la sua efficacia ha inizio dalla data di ultimazione dei lavori e copre eventuali difetti che si manifesteranno successivamente alla stipula del contratto di compravendita. Ciò significa che la polizza, pur essendo *"efficace dall'ultimazione dei lavori"* non garantisce i danni che si manifestino anteriormente al rogito. In realtà lo schema di polizza, come si vedrà più avanti, ha esteso, in alcuni casi, la copertura anche per danni manifestatisi e denunciati, antecedentemente al rogito.

Un'eventuale **clausola contrattuale di rinuncia alla polizza** assicurativa è nulla e deve considerarsi come mai apposta (art. 5, c. 1-bis, D.lgs. 122/2005). Di conseguenza:

- ⇒ la rinuncia dell'acquirente alla polizza indennitaria decennale è priva di effetti;
- ⇒ la parte venditrice non potrà in alcun modo avvalersene.

 **IN BREVE:** Il costruttore è tenuto a consegnare all'acquirente, al momento del rogito, una polizza indennitaria decennale per coprire danni materiali e diretti all'immobile e a terzi



DA SAPERE

L'obbligo di consegna della polizza assicurativa sussiste esclusivamente:

- ◆ per gli acquisti di immobili da costruire **effettuati da persone fisiche** (art. 1 comma 1 lett. a) D. Lgs. 122/2005). Non si applica, quindi, se ad acquistare sia, ad esempio, una società;
- ◆ **per gli immobili** che abbiano formato oggetto di un **contratto preliminare di compravendita sottoscritto prima dell'ultimazione della costruzione.**

LE CARATTERISTICHE DELLA POLIZZA

- ◆ di tipo indennitario;
- ◆ di durata decennale dall'ultimazione dell'immobile;
- ◆ garantisce i danni materiali e diretti all'immobile a seguito di rovina totale o parziale o gravi difetti costruttivi derivanti da vizio del suolo e difetto di costruzione che si manifesteranno successivamente alla vendita/assegnazione dell'immobile e fino al periodo di durata della garanzia;
- ◆ garantisce il risarcimento dei danni a terzi.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1-bis il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione, nonché il relativo **modello standard**, sono determinati con apposito decreto ministeriale. In attuazione di tale norma è stato adottato il DM n. 154/2022.

Nell'atto di trasferimento della proprietà, secondo quanto previsto dall'art. 4 comma 1-quater il notaio deve indicare gli estremi della polizza assicurativa postuma decennale e **dare atto della sua conformità al modello standard**.

Dal 5 novembre 2022¹ è in vigore il modello standard, pertanto l'attestazione di conformità si applica agli atti definitivi di compravendita relativi a polizze stipulate successivamente a tale data.

Sono esclusi da questo obbligo gli immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio (sia permesso di costruire che Scia) sia stato rilasciato, anche per silenzio assenso, prima del 5 novembre 2022 (art. 389, comma 3, D.Lgs. 14/2019, come integrato dall'art. 12, comma 6-bis, D.L. 198/2022).

¹ IL DM 154/2022 è stato pubblicato sulla BUR n. 247 del 21/10/2022 ed è pertanto entrato in vigore 15 giorni dopo ossia il 5/11/2022.

Ciò significa che, per queste casistiche, l'obbligo di consegna della polizza decennale resta comunque valido, ma non è richiesta la conformità o l'adeguamento al modello standard, né in termini di coperture né per quanto riguarda il controllo tecnico².

La tutela assicurativa, a differenza di quella fideiussoria **prescinde totalmente dal verificarsi di una situazione di crisi dell'impresa** essendo destinata a operare al verificarsi dei "danni" all'edificio realizzato.

Il mancato rilascio, all'atto del trasferimento della proprietà, della polizza postuma decennale è causa di **nullità del contratto di compravendita** che può essere fatta valere solo dall'acquirente (trattasi infatti di nullità relativa). Peraltro, sempre per effetto delle modifiche introdotte dal D. Lgs. 14/2019, oltre alla possibile azione di nullità l'acquirente, in caso di inadempimento da parte del costruttore, ha diritto di **escutere la fideiussione** purché comunichi la volontà di non procedere alla stipula dell'atto definitivo (art. 3 comma 3 lett. b D. Lgs. n. 122/2005).

L'art. 4 del d.lgs. 122/2005 stabilisce che l'inadempimento sia sanzionato con una nullità relativa, che può essere fatta valere esclusivamente dall'acquirente. Di conseguenza, il notaio, pur restando soggetto a eventuali profili di responsabilità disciplinare, potrebbe comunque ricevere validamente un atto di trasferimento anche in assenza della polizza.

Si evidenzia però che l'art. 3, comma 7, del d.lgs. 122/2005 stabilisce che la garanzia fideiussoria cessa solo con la consegna all'acquirente della polizza decennale postuma, come attestato dal notaio nell'atto di trasferimento. Inoltre, l'art. 5, comma 1-bis, vieta all'acquirente di rinunciare alle tutele previste dal decreto, pena la nullità assoluta.

Al riguardo sul conflitto tra queste previsioni si aderisce alla tesi (riportata anche su Federnotizie) secondo la quale non è stata di fatto introdotta una nuova causa di estinzione della fideiussione, ma la norma si limita a prevedere la sua inefficacia nel caso in cui l'atto di vendita venga stipulato senza la polizza decennale.

² Ciò ai sensi dell'articolo 389 comma 3 ultimo periodo come inserito dal D.L. 198/2022 art. 12, comma 6bis di cui si riporta qui lo stralcio "*Fermo quanto previsto dal periodo precedente, le disposizioni di cui al decreto adottato ai sensi del predetto articolo 4, comma 1-bis, non si applicano agli immobili per i quali il titolo edilizio sia stato rilasciato prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto*".

 **IN BREVE:**

 Nel rogito il notaio deve indicare gli estremi della polizza decennale e attestarne la conformità al modello standard adottato con apposito DM.

 Dal 5 novembre 2022 l'attestazione di conformità si applica solo alle polizze stipulate dopo tale data.

 Esclusioni: gli immobili con titolo abilitativo edilizio rilasciato prima del 5 novembre 2022 non devono rispettare il modello standard, pur essendo soggetti all'obbligo di polizza.

 La mancata consegna della polizza al rogito comporta la nullità relativa del contratto, azionabile solo dall'acquirente. Inoltre, in caso di inadempimento del costruttore, l'acquirente può escutere la fideiussione ma deve comunicare la volontà di non stipulare l'atto definitivo.

2. Il modello standard di cui al DM 154 del 20 luglio 2022

Il modello assicurativo, insieme al modello standard di fideiussione (adottato con DM 6 giugno 2022, n. 125 - GU n. 197 del 24 agosto 2022), rappresenta una delle principali innovazioni introdotte dal D.Lgs. n. 14/2019, accanto all'obbligo di trascrizione del contratto preliminare.

Il modello standard di polizza assicurativa, adottato **con DM 154 del 20 luglio 2022 e pubblicato sulla GU n. 247 del 21 ottobre 2022** è stato predisposto dal ministero dello Sviluppo Economico di concerto con quelli della Giustizia ed Economia e Finanze.

 **IL CONTENUTO DEL DECRETO**

→ **prima parte** normativa composta da 3 articoli che individuano rispettivamente:

- ~ ambito di applicazione (art. 1)
- ~ forme di monitoraggio (art. 2)
- ~ disposizioni transitorie (art. 3)

→ **Allegato A** contenente lo **Schema Tipo di contratto assicurativo** le cui clausole costituiscono il contenuto minimo della polizza decennale ai sensi del D. Lgs. 122/2005;

→ **Allegato B** contenente la **Scheda Tecnica** che ha il solo fine di semplificare la procedura di attivazione della polizza. In essa devono essere riportate le

informazioni principali (dati identificativi delle parti e oggetto della copertura); costituisce parte integrante e sostanziale dello schema contrattuale:

→ **Allegato C** contenente il modello di **Attestazione di conformità** che serve ad attestare che la polizza rilasciata è conforme al modello standard. Ciò ai fini dell'adempimento previsto dall'articolo 4 comma 1-quater ai sensi del quale, l'atto di trasferimento della proprietà deve contenere la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e la attestazione di conformità. L'Attestazione è sottoscritta dalla compagnia di assicurazione e dal costruttore (ossia il contraente).

▼ DA RICORDARE

◆ Per tutti gli immobili, edificati sulla base di titoli edilizi richiesti o presentati anteriormente al 16 marzo 2019, si applica la normativa (D. Lgs. 122/2005) senza le modifiche del D. Lgs. 14/2019 e quindi:

- non c'è alcun obbligo di menzionare la polizza decennale nell'atto notarile a pena di nullità;
- in caso di mancata consegna della polizza decennale, alcuna sanzione è prevista in capo al venditore;
- non c'è l'obbligo della polizza postuma al modello ministeriale.

Indicazioni generali sull' applicazione del modello standard

Gli articoli da 1 a 3, della parte normativo regolamentare del DM 154/2022, forniscono le indicazioni sull'ambito di applicazione del provvedimento e sui contenuti degli Allegati.

OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE (ART. 1)

Lo schema di polizza assicurativa, adottato in virtù di quanto previsto dall'articolo 4 D. Lgs. 122/2005, rappresenta, per espressa previsione dell'articolo 1 del DM un “**contenuto minimo**” che può essere modificato dalle parti (con ciò dovendosi intendere le parti contraenti ossia il costruttore e la compagnia di assicurazione) ma solo in senso più favorevole al Beneficiario.

La normativa consente alle parti di stabilire eventuali limitazioni alla garanzia assicurativa, come franchigie, scoperti e limiti di indennizzo, precisando tuttavia

che, in ogni caso, l'acquirente conserva sempre il diritto di agire per vie legali per ottenere il risarcimento di danni non coperti dalla polizza.

FORME DI MONITORAGGIO (ART. 2)

Le amministrazioni competenti potranno raccogliere dati per verificare la congruità e la completezza della copertura. È auspicabile che questo monitoraggio diventi, nel tempo, uno strumento utile per individuare e correggere eventuali distorsioni applicative che potrebbero emergere nella prassi.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE ADEGUAMENTO AL NUOVO MODELLO (ART. 3 E ART. 389 CO. 3 D.LGS. 14/2019)

Le polizze decennali stipulate successivamente al 5 novembre 2022 dovranno essere conformi al modello standard.

Tale previsione va letta congiuntamente con quanto previsto a seguito delle modifiche apportate dal D.L. n. 198/2022 all'art. 389 comma 3 del D. Lgs. 198/2022 a seguito delle quali è stato ridefinito il periodo transitorio nel senso di **escludere dall'applicabilità del nuovo modello per le compravendite aventi ad oggetto immobili per i quali il permesso di costruire o altro titolo abilitativo siano stati rilasciati prima dell'entrata in vigore del predetto modello.**

Non sussiste inoltre l'obbligo di adeguamento per le polizze comunque rilasciate prima del 5 novembre 2022. In tal caso resta una mera facoltà del contraente/costruttore richiedere di adeguare al nuovo modello la polizza già stipulata prima di quella data con oneri a proprio carico. Come chiarito anche dal CNN (Consiglio nazionale del Notariato) con nota del 10 novembre 2022 n. 206, **l'acquirente non potrà, nell'ipotesi sopra riportata, pretendere l'adeguamento della postuma già stipulata** ma non potrà neppure recedere dal contratto e chiedere l'escussione della fideiussione. In altre parole non potrà legittimamente contestare l'incompleta o mancata consegna della polizza assicurativa.



IN BREVE:

👉 **Obbligo di conformità:** le polizze decennali stipulate dopo il 5 novembre 2022 devono rispettare il modello standard con esclusione delle compravendite di immobili con permesso di costruire o altro titolo abilitativo rilasciato prima dell'entrata in vigore del nuovo modello.

👉 **Polizze antecedenti al 5 novembre 2022:** nessun obbligo di adeguamento per le polizze già rilasciate prima di tale data.

Schema tipo di polizza di Assicurazione decennale postuma: analisi dei contenuti (Allegato A)

Premessa

In Premessa si chiarisce che:

- la Scheda tecnica riassuntiva forma parte integrante delle condizioni generali di contratto e in essa sono indicati le somme assicurate e i massimali per ogni Partita assicurata nonché i limiti di indennizzo e di risarcimento, gli scoperti e le franchigie;
- ogni Compagnia dovrà fornire una apposita Nota informativa di supporto alla polizza che i Contraenti devono consegnare poi ai Beneficiari.

La Premessa riporta anche il Sommario delle Partite assicurabili.

Definizioni

Sono elencate una serie di “*definizioni*” che assumono rilevanza ai soli fini dello schema contrattuale. Tralasciando quelle che sono tipiche del gergo assicurativo (quali Sinistro, Premio, Massimale, Indennizzo) si richiama l’attenzione sulle seguenti:

“Acquirente” e “Costruttore”	Le definizioni sono riprese dal D.Lgs. 122/2005
“Beneficiario”	In tale definizione, oltre all’acquirente e suoi aventi causa rientra anche il costruttore laddove si sia riservato, ad esempio, alcune quote di proprietà dell’immobile per destinarle alla locazione o comunque finché non abbia ceduto la proprietà. Come affermato anche <u>dal CNN nella Circolare n. 206 del 10/11/2022</u> la polizza è riferita all’edificio e “ <i>la protezione involge tutti i proprietari delle diverse unità (...) indipendentemente dal titolo in base al quale ne siano divenuti proprietari</i> ”.
“Controllore tecnico”	E’ il soggetto accreditato anche in base alla normativa UNI che compie l’attività ispettiva per tutto ciò che attiene la copertura assicurativa (aspetti progettuali ed esecutivi delle opere). E’ esplicitato che il costo è a carico del costruttore. Si ritiene che tale figura possa essere scelta liberamente dal costruttore anche

	per il fatto che non è previsto un gradimento preventivo da parte dell'Assicurazione.
<i>"Franchigia"</i> e <i>"Scoperto"</i> :	E' stato previsto che la parte di danno esclusa dalla copertura assicurativa debba, in queste ipotesi, essere sostenuta dal Contraente/Costruttore e, solo in caso di sua irreperibilità, dal Beneficiario. Questa formulazione risulta essere in contrasto con la prassi precedente dove tale importo veniva fatto ricadere solo sul Beneficiario.
<i>"Gravi difetti costruttivi"</i> :	In questa definizione rientrano i danni alle parti dell'immobile destinate per loro natura a lunga durata e che sono tali da compromettere l'agibilità e la stabilità dello stesso a condizione, peraltro, che intervenga la dichiarazione di inagibilità emessa dal soggetto a ciò deputato per legge.
<i>"Immobile"</i>	Si definisce cosa si intende per "edificio" ai fini della copertura. In sintesi, un edificio è qualsiasi costruzione coperta che soddisfa determinati criteri strutturali. Se si tratta di una ristrutturazione integrale, è considerato edificio anche il "Preesistente", ossia la parte già esistente prima dei lavori. Se la ristrutturazione è leggera, il Preesistente non rientra nella definizione di edificio. Se ci sono ampliamenti o sopraelevazioni, l'edificio è composto sia dalle nuove opere che dal Preesistente, a condizione che sia stato effettuato il collaudo statico.
<i>"Parti dell'immobile <u>non</u> destinate per loro natura a lunga durata"</i> :	Questa definizione e la relativa copertura assicurativa sembrerebbero in contrasto con l'articolo 4 del D. Lgs. 122/2005, il quale prevede che la garanzia riguardi esclusivamente i danni materiali e diretti derivanti dalla rovina totale o parziale dell'opera, oppure da gravi difetti costruttivi. Al

	contrario, la definizione in esame include elementi dell'edificio che, per loro natura, dovrebbero essere esclusi dalla copertura assicurativa, almeno per quanto riguarda le componenti impiantistiche, le quali sono già tutelate da garanzie autonome e specifiche.
--	--

DANNI ALL'IMMOBILE

L'articolo 1 elenca le diverse coperture assicurative fornendo per ciascuna di essa alcune informazioni specifiche e di dettaglio.

Le Partite di seguito descritte sono tutte obbligatorie³.

- **GARANZIA IMMOBILE:** si tratta della copertura per i danni strutturali tra cui anche il crollo totale e parziale.
Il limite di indennizzo per questa partita è sempre pari 100%.
- **SPESE DI DEMOLIZIONE E SGOMBERO:** si tratta del rimborso delle spese sostenute dal Beneficiario, in conseguenza di un sinistro indennizzabile, per demolire, sgomberare e trasportare in discarica il materiale residuo proveniente dall'immobile assicurato.
- **GARANZIA INVOLUCRO:** si tratta della copertura per danni all'involucro (muri di tamponamento verticali esterni, facciate continue e ventilate, cappotto causati da **fatti riconducibili alla costruzione e ai prodotti impiegati e non da cause esterne**). E' prevista una copertura anche per le componenti in vetro del sistema involucro in presenza di specifici casi. La società di assicurazione ha il diritto di rivalsa nei confronti dei fornitori dei materiali.
Il limite di indennizzo per questa partita non può essere inferiore al 30%.
- **GARANZIA IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE COPERTURE** si tratta della risarcibilità per danni ai sistemi di impermeabilizzazione delle coperture (tra cui anche i balconi) **per fatti riconducibili alla costruzione** che abbiano determinato la mancata tenuta all'acqua.
Come previsto all'art. 2 lett. c) non sono coperti i danni provocati da muffa e condensa. In parziale contrasto con la durata della garanzia (art. 1) qui si

³ Sulla GU n. 13 del 17/2/2023 è stato pubblicato un Comunicato di rettifica che ha corretto alcuni "errori" materiali che erano presenti negli Allegati al modello standard.

prevede che la copertura si estenda anche ai danni verificatisi a partire dalla data di ultimazione dei lavori (e non successivamente alla stipula del contratto di compravendita). La durata della copertura è sempre pari a 10 anni.
Il limite di indennizzo per questa partita non può essere inferiore al 30%.

GARANZIA PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI INTERNI si tratta della copertura per quelle parti dell'immobile non destinate per loro natura a lunga durata ossia le pavimentazioni e i rivestimenti interni dell'immobile. La garanzia opera al verificarsi delle sole ipotesi di distacco o rottura imputabili a **“grave difetto” di posa in opera**. E' in ogni caso escluso l'indennizzo per vizio del materiale usato. In parziale contrasto con la durata della garanzia (art. 1) qui si prevede che la copertura si estenda anche ai danni verificatisi a partire dalla data di ultimazione dei lavori (e non successivamente alla stipula del contratto di compravendita). La durata della copertura è sempre pari a 10 anni.
Il limite di indennizzo per questa partita non può essere inferiore al 30%.

GARANZIA INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI si tratta della copertura per quelle parti dell'immobile non destinate per loro natura a lunga durata ossia gli intonaci perimetrali e i rivestimenti esterni. La garanzia opera al verificarsi delle sole ipotesi di distacco parziale o totale **imputabili a “grave difetto” di posa in opera**. In parziale contrasto con la durata della garanzia (art. 1) qui si prevede che la copertura si estenda anche ai danni verificatisi a partire dalla data di ultimazione dei lavori (e non successivamente alla stipula del contratto di compravendita). La durata della copertura è sempre pari a 10 anni.
Il limite di indennizzo per questa partita non può essere inferiore al 30%.

ESCLUSIONI

L'Art. 2 individua una serie di fattispecie che sono escluse dalla copertura assicurativa. Le esclusioni di applicazione della polizza postuma decennale delineano i limiti della copertura e riflettono, di massima, principi assicurativi standard. Tuttavia, alcune di queste esclusioni potrebbero sollevano alcune perplessità in ordine alla effettiva copertura assicurativa:

- *La lettera c)* in base alla quale sono esclusi i danni provocati da condense e muffe. Questa esclusione può essere discutibile, soprattutto perché la presenza di muffe e condense può derivare da gravi difetti costruttivi che rientrerebbero tra i vizi coperti dalla garanzia postuma.

- *La lettera f)* in base alla quale l'assicurazione non è obbligata ad indennizzare danni conseguenti ad interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria così come a danni derivanti da mancata o insufficiente manutenzione** (quale potrebbe essere un mancato rispetto del piano di manutenzione eventualmente allegato al fascicolo del fabbricato). È comprensibile che la polizza non copra danni derivanti da un'errata manutenzione, ma potrebbe essere problematico accettare il grado di insufficiente manutenzione.
- *Lettera g)* che esclude l'indennizzo in caso di danni da **normale usura** causata dall'utilizzo e dagli effetti graduali del tempo. Questa esclusione è tipica nelle polizze, poiché la garanzia decennale riguarda vizi gravi e strutturali, non il deterioramento fisiologico dei materiali. Tuttavia, in caso di materiali difettosi che accelerano l'usura, la distinzione tra normale deterioramento e difetto costruttivo potrebbe essere difficile da stabilire.
- *Lettera s)* che esclude, in linea di principio, **l'indennizzo per i danni agli impianti** a meno che non siano connessi ad eventi risarcibili di cui all'articolo 1 ossia a crollo, rovina totale o parziale, gravi difetti costruttivi.

Altre esclusioni di operatività della garanzia sono contenute nell'articolo 18 tra cui:

- *Lettera a)* che esclude **i danni da mancato godimento in tutto o in parte dell'immobile assicurato**, i danni da mancato lucro ed ogni specie di danno indiretto, come, a titolo di esempio, quelli derivanti da interruzioni o sospensioni totali o parziali di attività, le perdite di valore dell'immobile
- *Lettera g)* che esclude i danni derivanti **da modifiche, anche esterne all'Immobile realizzate dopo l'inizio** della copertura assicurativa. Questa esclusione è ragionevole, poiché eventuali modifiche effettuate dopo la stipula della polizza possono alterare l'assetto statico dell'edificio.
- *Lettera h)* che esclude **i danni causati da vizi del suolo riconducibili a modifiche esterne, all'immobile assicurato, successive alla costruzione** dello stesso di cui al titolo edilizio abilitativo e successive eventuali varianti, in forza del quale è stata inoltrata al Comune la comunicazione di ultimazione dei lavori. Questa esclusione potrebbe sollevare dubbi nei casi in cui i vizi del suolo non siano immediatamente riconoscibili al momento della costruzione, ma emergano successivamente per fenomeni geologici imprevisti o lavori esterni.

CONDIZIONI ESSENZIALI PER L'OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA

L'art. 3 elenca una serie di condizioni indispensabili per l'efficacia della garanzia.

Se anche una sola di queste condizioni non fosse rispettata, l'assicurazione non potrà dichiarare la perdita di efficacia della copertura nei confronti del Beneficiario. Tuttavia, in tal caso, la garanzia non sarà valida per il Contraente.

Tale ultima specificazione sembrerebbe significare che, in caso di mancato rispetto di una delle condizioni essenziali previste dall'art. 3, l'assicurazione non possa escludere la copertura nei confronti del Beneficiario (l'acquirente dell'immobile), ma possa invece rivalersi sul Contraente (il costruttore). In questo caso, l'Assicurazione sarebbe comunque tenuta a risarcire il Beneficiario, ma potrebbe poi esercitare un'azione di rivalsa nei confronti del Contraente per recuperare quanto pagato.

Le condizioni di efficacia riportate nello schema potrebbero sembrare ragionevoli dal punto di vista assicurativo, poiché mirano a garantire che l'immobile sia stato costruito a regola d'arte e nel rispetto delle normative vigenti. Tuttavia, alcune di queste condizioni creano qualche ambiguità. Le condizioni sono le seguenti:

- OSSERVANZA DELLE NORMATIVE VIGENTI ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE: l'Immobile deve essere stato **realizzato in osservanza delle normative vigenti all'epoca della costruzione**, comprese quelle stabilite da organismi legalmente riconosciuti.
- CONFORMITÀ AL CAPITOLATO ALLEGATO AL CONTRATTO DI VENDITA: l'Immobile deve essere stato realizzato **in conformità del capitolo allegato al contratto di vendita e sue eventuali modifiche e integrazioni**, convenute dalle parti, anche su proposta della Direzione Lavori, e dettate da ragioni esecutive e/o costruttive o dal rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie. L'inserimento del capitolo come riferimento contrattuale è corretto, ma bisogna considerare che, di frequente, le modifiche concordate in corso d'opera potrebbero non essere sempre formalizzate in modo puntuale. Sarebbe stato meglio specificare se l'assicurazione accetta varianti approvate dalla Direzione Lavori anche senza un aggiornamento formale del contratto.
- ESITO FAVOREVOLE DI PROVE E COLLAUDI RICHIESTI PER LA PRESENTAZIONE DELLA SCIA AGIBILITÀ.

- ESITO FAVOREVOLE DEL CONTROLLO TECNICO IN CORSO D'OPERA: Questa previsione sembrerebbe, di fatto, introdurre l'obbligatorietà del controllo tecnico per ogni immobile assicurato. In assenza del controllo tecnico, il notaio potrebbe in ogni caso procedere alla stipula del rogito, poiché, come precedentemente specificato, il Beneficiario manterebbe comunque la propria tutela e il diritto al risarcimento dei danni.

EFFETTO E DURATA DELL'ASSICURAZIONE

L'art. 4 determina, anche ai sensi di quanto previsto dall'art. 4 D. Lgs. 122/2005, i termini di durata e decorrenza della Polizza (che devono essere poi ben specificati nella Scheda sintetica):

- **I'assicurazione ha effetto dalle ore 24,00 della data di ultimazione dei lavori** risultante dal relativo certificato. Il riferimento alla data di ultimazione dei lavori è in linea con l'art. 4 del D. Lgs. 122/2005, tuttavia potrebbe sorgere il dubbio su quale certificato faccia fede per determinare tale data.
- **I'assicurazione non è operante in caso di mancato pagamento dell'intero premio;** sembrerebbe una previsione tipica delle polizze assicurative. Poteva essere utile specificare l'ammissibilità di una copertura parziale in caso di pagamento rateale;
- l'assicurazione ha termine alla data di scadenza stabilita in Polizza e comunque **non oltre 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori**. Dopo tale scadenza l'obbligo della Società cessa automaticamente. La formula "cessazione automatica" potrebbe far sorgere dubbi sulla possibilità di presentare denunce di sinistro per vizi emersi poco prima della scadenza, ma formalmente segnalati dopo i 10 anni. Non è chiarito se il termine di 10 anni si riferisce al verificarsi del danno o alla possibilità di richiedere il risarcimento.

PAGAMENTO DELL'INDENNIZZO

L'articolo 8 stabilisce che la franchigia e lo scoperto sono a carico del Contraente o del Beneficiario. Tuttavia, questa formulazione generica deve essere interpretata alla luce della definizione di franchigia e scoperto già richiamata, secondo cui la parte di danno non indennizzabile rimane a carico del Contraente/Costruttore. Solo nel caso in cui quest'ultimo risulti irreperibile, l'onere ricade sul Beneficiario.

AGGIORNAMENTO DELLA SOMMA ASSICURATA E DELLE FRANCHIGIE

Ai sensi dell'articolo 12 le somme assicurate e le franchigie sono aggiornate annualmente secondo l'indice generale nazionale ISTAT del costo di costruzione di un edificio residenziale, **entro però un limite massimo del 5 %.**

RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI

Come previsto dall'articolo 4 D. Lgs. 122/2005 la copertura assicurativa riguarda anche eventuali danni involontariamente cagionati a terzi in seguito ad un sinistro indennizzabile. E' stato individuato **un limite minimo di massimale pari a 500 mila euro.**

Scheda Tecnica (Allegato B)

In Allegato al testo del decreto è stata inserita la Scheda tecnica nella quale sono riportati, in forma sintetica, tutti gli elementi fondamentali della copertura assicurativa.

La scheda è divisa in due sezioni: una riguarda i danni all'immobile e una il risarcimento a terzi.

Nella scheda sintetica sono indicati, oltre ai nominativi delle parti e agli estremi identificativi dell'immobile, gli importi delle somme assicurate per ciascuna partita con i relativi massimali e la misura di franchigie, scoperti e limiti di indennizzo e di risarcimento.

Nella scheda è riportata (probabilmente come refuso) anche una tabella di degrado che lascia intendere che l'assicurazione possa applicare una detrazione dell'importo dell'indennizzo in relazione al grado di vetustà dell'immobile. La tabella di degrado non trova una ulteriore specificazione nell'ambito dello schema di contratto. Appare improprio il riferimento al deprezzamento a partire dal decimo anno in considerazione del fatto che la copertura assicurativa perde automaticamente di efficacia trascorsi dieci anni dall'ultimazione della costruzione.

La scheda tecnica costituisce parte integrante e sostanziale dello schema contrattuale.

Attestazione di conformità (Allegato C)

In allegato al testo del decreto è stato inserito anche il modello per l'Attestazione di conformità della polizza, con l'obiettivo di semplificare il compito del notaio, che al momento del rogito deve verificare la conformità della polizza al modello standard.

L'attestazione, che riepiloga in forma sintetica alcuni dati essenziali della polizza, deve essere sottoscritta sia dal Contraente/Costruttore che dall'assicuratore.

Come previsto dall'articolo 1, comma 6, del DM, **al momento del rogito il Contraente è tenuto a presentare:**

- ~ copia della polizza
- ~ copia dell'attestazione di conformità.

Il modello prevede anche che siano specificatamente attestati:

- sia la data di avvenuto pagamento del premio e del relativo importo;
- sia l'esito positivo del rapporto di ispezione eseguito dal controllore tecnico.

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

Tutela acquirenti immobili da costruire Il modello standard di Fideiussione

Analisi dei contenuti

novembre 2025

1. Il rilascio della Fideiussione secondo le indicazioni del D. Lgs. 122/2005

Al momento della stipula del contratto preliminare di vendita relativo ad immobile da costruire (o atto equipollente che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà) o in un momento antecedente (ma non dopo) il costruttore è obbligato a consegnare all'acquirente una fideiussione a garanzia dell'importo complessivo definito nel contratto con esclusione della quota a saldo da versare al rogito e delle somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante. Dalla fideiussione sono altresì esclusi gli eventuali contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia (es. edilizia agevolata) di cui potrebbe beneficiare il costruttore.

La finalità è quella di tutelare coloro che (solo se persone fisiche) acquistano un immobile da costruire, o in corso di costruzione, attraverso uno strumento che garantisca il recupero di tutte le somme effettivamente versate all'impresa di costruzioni sotto forma di caparra e acconti¹ nel caso in cui si verifichi una delle seguenti situazioni:

- il costruttore incorra in una delle "situazioni di crisi" espressamente individuate dall'art. 3 comma 2 D. Lgs. n. 122/2005 (ossia esecuzione immobiliare, fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta amministrativa);
- il costruttore non abbia consegnato alla stipula del contratto definitivo di compravendita la polizza assicurativa per i vizi e gravi difetti a condizione però che l'acquirente comunichi la volontà di non procedere alla stipula dell'atto definitivo (art. 3 comma 3 lett. b D. Lgs. n. 122/2005)².

¹ L'opinione prevalente è che nell'importo garantito siano comprese anche le somme versate a titolo di IVA.

² Si ricorda che il notaio deve attestare che sia stata consegnata la polizza assicurativa per vizi e gravi difetti e che questa sia conforme al modello standard che non è stato tuttavia ancora emanato. L'atto di trasferimento deve contenere la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità al modello. In assenza del modello il notaio deve limitarsi perciò a verificare che la polizza venga consegnata. La previsione che la fideiussione debba garantire l'acquirente non solo in caso di crisi del costruttore ma anche in caso di mancato rilascio della predetta polizza decennale postuma è stata introdotta dal D. Lgs. 14/2019. La previsione non è retroattiva ed è applicabile solo nel caso in cui i beni oggetto di acquisto siano gli immobili più recenti, quelli il cui titolo edilizio sia stato richiesto a partire dal 16 marzo 2019.

Al verificarsi dei presupposti di operatività, che danno diritto all'escussione della garanzia, l'acquirente/beneficiario potrà incassare solo quanto egli effettivamente avrà versato sino a quel momento (oltre agli interessi legali maturati).

La garanzia deve coprire l'intero importo da versare prima del rogito; tuttavia, in caso di escussione, l'acquirente avrà diritto al rimborso esclusivamente delle somme già effettivamente versate fino a quel momento. Questo principio garantisce che la fideiussione serva esclusivamente a restituire le somme anticipate, senza creare un vantaggio economico ulteriore per l'acquirente.

Non è consentita la consegna di tante fideiussioni in corrispondenza dei pagamenti pattuiti. In tale senso il modello standard non ha ovviamente apportato innovazioni non potendo approvare modifiche che sarebbero state in contrasto con le previsioni della fonte normativa primaria. In altre parole la normativa non consente di suddividere la garanzia in più fideiussioni corrispondenti ai singoli pagamenti concordati.

La fideiussione può essere rilasciata anche per un'obbligazione condizionale o futura, con la previsione, in tal caso, dell'importo massimo garantito (ai sensi dell'art. 1938 del codice civile). E' consentito cioè il rilascio di una fideiussione "progressiva", idonea a garantire gli importi via via effettivamente riscossi dal costruttore entro il limite massimo costituito dall'intero importo che il costruttore dovrà incassare prima del trasferimento della proprietà o del diritto reale.

Nella prassi commerciale è frequente il ricorso **all'atto di prenotazione o promessa unilaterale di acquisto** con la quale il futuro acquirente dichiara la sua volontà di acquistare l'immobile a determinate condizioni accompagnando la proposta, di norma, con un versamento in conto prezzo di vendita. In questo caso la fideiussione dovrà essere rilasciata quando interviene l'accettazione da parte del costruttore, della proposta. Infatti, la legge prevede l'applicabilità delle garanzie nel caso di contratto preliminare o di altro atto equipollente, quale può essere la proposta unilaterale di acquisto o l'atto di prenotazione espressamente accettato.

Se la somma è da imputare all'eventuale intervento di un'agenzia immobiliare quale onorario professionale è da ritenere che essa non debba essere assoggettata a fideiussione. Ma in questo caso è opportuno che l'attribuzione al mediatore sia espressamente indicata nella proposta.

👉 FOCUS: QUALE IMPORTO VA GARANTITO DALLA FIDEIUSSIONE ?

- ◆ le somme già riscosse (caparre³, acconti) o gli altri corrispettivi già acquisiti (ad es. immobili dati in permuta dall'acquirente).
 - ◆ le somme che il costruttore debba riscuotere dopo il contratto preliminare ma prima che si verifichi il passaggio di proprietà.
- ➡ Non rientrano nelle somme garantite, quelle somme che il costruttore dovrà riscuotere solo una volta in cui si verifichi il passaggio di proprietà, gli importi che eventualmente dovranno essere finanziati da enti terzi quali banche e i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

CHI RILASCIÀ LA FIDEIUSSIONE

La fideiussione, secondo le indicazioni normative:

- deve essere rilasciata **da banche o imprese di assicurazioni**⁴; pertanto, una fideiussione rilasciata da un soggetto diverso, rispetto ad una Banca o ad un'Assicurazione, non consente di adempiere all'obbligo normativo;
- deve prevedere **la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore** principale e quindi la possibilità per l'acquirente di rivolgersi direttamente alla banca o alla compagnia di assicurazione, senza dover prima tentare di recuperare il credito presso il costruttore;
- mantiene la sua **efficacia anche qualora il costruttore non paghi il premio**.

✓ DA RICORDARE

- ◆ per i fabbricati costruiti in base a titolo edilizio richiesto o presentato sino a tutto il 15 marzo 2019 la fideiussione poteva essere rilasciata: (i) da una banca; (ii) da un'impresa di assicurazione; (iii) da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del T.U.B.
- ◆ per i fabbricati costruiti in base a titolo edilizio richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019 la fideiussione può essere rilasciata solo da: (i) una banca; (ii) un'impresa di assicurazione

³ "...la garanzia fideiussoria di cui al D.Lgs. n. 122/2005 concerne anche le somme versate dall'acquirente a titolo non di acconto, bensì di "caparra confirmatoria" ex art. 1385 c.c.." Tribunale Torino, Sez. I, 19/03/2021

⁴ Si ricorda, infatti, che con le modifiche introdotte dal D. Lgs. 14/2019 non è più consentito, come in precedenza, rivolgersi ad altri soggetti quali gli intermediari finanziari iscritti all'Albo di cui all'art. 107 TUB.

SANZIONI

La mancata consegna della fideiussione da parte del costruttore è causa di nullità (relativa) del contratto, che può essere fatta valere solo dall'acquirente e (dal 23 settembre 2022) che sia conforme al modello standard. L'acquirente può dunque scegliere se agire in giudizio per far valere la nullità del contratto preliminare, oppure mantenere valido il contratto stipulato, pur in assenza della garanzia fideiussoria.

La nullità riguarda:

- l'inadempimento dell'obbligo di consegna della fideiussione;
- la mancata consegna di fideiussione idonea (ad esempio: rilasciata da un soggetto diverso da banche o assicurazioni oppure rilasciata per importi non corrispondenti a quelli pagati e da pagarsi prima della stipulazione del definitivo oppure rilasciata con una durata annuale senza rinnovo della stessa);
- la mancata consegna di fideiussione tempestiva. Tale ipotesi dopo la introduzione della obbligatorietà di stipula del contratto preliminare con l'assistenza del notaio non dovrebbe più verificarsi. Il notaio, infatti, non può ricevere un preliminare privo di polizza fideiussoria.

IN BREVE:

👉 **OBBLIGO DEL COSTRUTTORE:** al momento della stipula del contratto preliminare di vendita (o atto equipollente), il costruttore deve consegnare all'acquirente una fideiussione a garanzia delle somme versate 👉 escludendo: la quota a saldo da versare al rogito; importi erogati da soggetti mutuanti; contributi pubblici con garanzia autonoma.

OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA:

- rimborsa solo le somme effettivamente versate (con interessi legali)
- deve coprire l'intero importo dovuto prima del rogito
- non sono ammesse fideiussioni frazionate per singoli pagamenti.

CARATTERISTICHE DELLA FIDEIUSSIONE:

- deve essere rilasciata da banche o assicurazioni
- deve prevedere la rinuncia alla preventiva escusione del debitore
- resta valida anche se il costruttore non paga il premio

→ SANZIONI E CONTROLLI:

- Nullità relativa del contratto in caso di mancata consegna azionabile solo dall'acquirente.
- Il notaio, alla stipula del preliminare, deve verificare la fideiussione e la sua conformità al modello standard.

✓ DA RICORDARE

◆ Per tutti gli immobili, edificati sulla base di titoli edilizi richiesti o presentati anteriormente al 16 marzo 2019, si applica la normativa (D. Lgs. 122/2005) senza le modifiche del D. Lgs. 14/2019 e quindi:

- non c'è alcun obbligo di menzionare la polizza decennale nell'atto notarile;
- in caso di mancata consegna della polizza decennale, alcuna sanzione è prevista in capo al venditore;
- non c'è l'obbligo di corrispondenza della fideiussione al modello ministeriale;
- non si deve stipulare il preliminare necessariamente per atto notarile.

2. Il modello standard di cui al DM 125 del 6 giugno 2022

Il provvedimento è entrato in vigore l'8 settembre 2022, ma l'art. 2 comma 1 stabilisce che l'obbligo di stipulare le fideiussioni in conformità al modello standard decorre a partire dal trentesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del regolamento, e dunque a partire **dal 23 settembre 2022**.

Il modello standard definisce:

- nella prima parte regolamentare, l'ambito di applicazione e le disposizioni transitorie (artt. 1 e 2);
- nell'Allegato A le condizioni generali obbligatorie di operatività del contratto di fideiussione che viene stipulato tra il soggetto Garante (la banca o l'impresa assicuratrice) e il soggetto obbligato (costruttore o cooperativa edilizia);
- nella Allegato B i contenuti sintetici che deve riportare la Scheda tecnica che costituisce parte integrante del contratto di fideiussione.

Indicazioni generali sull'applicazione del modello standard

Secondo quanto previsto dall'articolo 1 del DM la Fideiussione rilasciata ai sensi del D. Lgs. 122/2005 deve essere stipulata utilizzando il modello standard.

Le clausole previste dalla Sezione I (ossia tutte quelle che riguardano l'oggetto e il funzionamento della garanzia) possono essere **modificate** solo in senso più favorevole per il Beneficiario (ossia il promissario acquirente).

Le clausole previste dalla Sezione II (in particolare Cessione del beneficio, Surrogazione e Rivalsa) **sono derogabili** su accordo delle parti fermi restando i principi stabiliti dalla legislazione vigente in materia di fideiussione e cessione del credito.

La fideiussione può essere rilasciata anche **congiuntamente da più garanti**. In tal caso le relative garanzie possono essere rilasciate con unico atto o con atti separati.

La fideiussione **deve garantire l'importo complessivo** ossia il totale delle somme o il valore di altra forma di corrispettivo che il costruttore ha riscosso (prima della stipula del preliminare) e deve ancora riscuotere fino alla stipula del rogito.

Non è ammessa l'applicazione di franchigie.

Il modello standard è prescritto solo per le fideiussioni rilasciate dal 23 settembre 2022.

Infatti, le polizze già sottoscritte fino a quella data (se stipulate a decorrere dal 16 marzo 2019) manterranno la loro efficacia. Solo in caso di rinnovo dovranno essere adeguate.

Il Decreto non lo chiarisce espressamente ma le eventuali polizze che fossero ancora in vigore, rilasciate, invece, in data antecedente al 16 marzo 2019 non dovranno in ogni caso essere adeguate.

Modello standard: principali contenuti

Art. 1 - Oggetto della Garanzia

La fideiussione deve garantire le somme e il valore di ogni altro corrispettivo che le parti hanno pattuito che siano versate (anche a titolo di caparra) prima del trasferimento della proprietà oltre agli interessi legali maturati fino alla data di esclusione.

Art. 2 – Durata ed efficacia della Garanzia

La garanzia decorre dalla data di stipula del contratto preliminare e cessa automaticamente nei seguenti casi:

- quando il garante riceve copia dell'atto di trasferimento che contenga gli estremi della postuma decennale;
- quando l'atto definitivo di compravendita sia stipulato ugualmente anche in assenza della polizza postuma decennale. Tale ultimo aspetto è utile a chiarire come l'atto possa, in punto di diritto, essere stipulato anche in assenza della polizza essendo, in ogni caso, tutelato l'acquirente dalla possibilità di far valere la nullità del contratto definitivo. Premesso che l'acquirente non può rinunciare (ai sensi dell'art. 5 co. 1-bis D. Lgs. 122/2005) alle forme di garanzia previste in suo favore, in caso di mancata consegna della polizza postuma decennale egli riceve, infatti, una doppia

tutela potendo sia escutere la fideiussione (ma solo se recede dal contratto) sia far dichiarare la nullità del contratto.

Deve ritenersi implicitamente prevista la possibilità di prorogare il termine di scadenza della fideiussione in funzione di un eventuale slittamento della data del rogito.

Art. 3 – Somma garantita

La disposizione definisce, in conformità alle previsioni dell'art. 2 D. Lgs. 122/2005 come deve essere calcolato l'importo coperto dalla garanzia fideiussoria.

La fideiussione “è prestata per un importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il Contraente ha ricevuto dal Beneficiario, nonché alle somme e al valore di ogni altro corrispettivo che, secondo i termini e le modalità stabilite nel Contratto, il Contraente deve ancora riscuotere, prima del trasferimento o dell'assegnazione della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile”.

Sono **escluse** dalla copertura le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

Nel caso in cui ci siano modifiche al progetto che comportino un aumento del corrispettivo, è necessario adeguare la fideiussione. Tuttavia, una soluzione preferibile sarebbe quella di versare direttamente la differenza di importo al momento del rogito.

Art. 4 – Escussione della garanzia

La previsione è utile a ribadire che la richiesta di escussione avanzata dal promissario acquirente potrà riguardare solo le somme e il valore di ogni altro corrispettivo **effettivamente riscossi** dal costruttore maggiorati degli interessi legali.

Sarà cura del Beneficiario fornire al Garante l'idonea documentazione attestante i pagamenti effettuati.

Art. 5 - Tempi di escussione della garanzia Art. 6 Modalità di escussione della garanzia

Le due previsioni indicano nel dettaglio le condizioni e le modalità con le quali il Beneficiario può far valere la garanzia prestata a suo favore.

Tali previsioni non aggiungono elementi ulteriori e di rilievo rispetto alle indicazioni normative del D. Lgs. 122/2005.

Art. 7 - Obblighi informativi

La previsione illustra gli obblighi informativi che competono anche al Costruttore.

In particolare:

- il Beneficiario (ossia il promissario acquirente) è tenuto a comunicare tempestivamente al Garante ciascun pagamento eseguito successivamente alla stipula della presente Fideiussione;
- sia il Costruttore che il Beneficiario sono tenuti a trasmettere quanto prima al Garante copia dell'atto di trasferimento della proprietà o altro diritto reale di godimento sull'Immobile;
- Contraente, Beneficiario e Garante sono tenuti a comunicare tempestivamente ogni variazione dei recapiti inseriti nella Scheda tecnica. In questo caso il Garante trasmette alle altre parti una nuova Scheda tecnica contenente i dati aggiornati.

Art. 8 - Rinuncia al beneficio della preventiva escussione Art. 9 - Eccezioni del Garante Art. 10 - Pagamento della garanzia

Tali previsioni ricalcano il contenuto del D.Lgs. 122/2005 senza aggiungere informazioni di rilievo.

Art. 11 - Forma delle comunicazioni Art. 12 – Modifiche

Le disposizioni chiariscono le modalità per poter effettuare le comunicazioni (esclusivamente lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante posta elettronica certificata) e per apportare eventuali modifiche concordate tra costruttore e acquirente. Si ipotizza che tra le modifiche possa rientrare anche quella relativa alla data del rogito così come ad una integrazione dell'importo garantito.

Nella **Sezione II del modello standard** sono riportate le previsioni relative a:

Art. 15 - Cessione del beneficio

La disposizione serve a precisare che il beneficio della Fideiussione e dei crediti da essa derivanti non può essere ceduto senza il preventivo consenso del Garante.

Art. 16 - Surrogazione e rivalsa

Si tratta di norme che trovano la loro fonte nel codice civile e che servono ad offrire una tutela al soggetto Garante. Surroga e regresso rispondono a finalità diverse. Con la surroga, infatti, il fideiussore acquisisce la stessa posizione del creditore garantito (acquirente), potendo così esercitare i singoli diritti e le azioni che prima spettavano al creditore nei confronti del debitore principale (impresa di costruzioni).

Con il diritto di regresso il fideiussore che ha pagato avrebbe la possibilità di recuperare dal debitore principale le somme pagate in forza della garanzia rilasciata. Il regresso si configura quindi come l'esercizio del diritto alla restituzione degli esborsi sostenuti.

Scheda Tecnica

La scheda tecnica (Allegato B del DM) è parte integrante del modello standard e rappresenta il modulo sintetico dove sono racchiuse alcune informazioni minime necessarie relative all'attivazione della garanzia. Qualsiasi modifica che riguarda i dati in essa riportati dovrà essere comunicata, secondo le modalità definite nell'Allegato A, al Garante che provvederà al suo aggiornamento.

**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 escusione della fideiussione.
- Dichiarazione di nullità del contratto definitivo di compravendita.

LL.PP.45-25 - Revisione delle Direttive UE sugli Appalti Pubblici – Consultazione Pubblica e Call for Evidence aperte

La Commissione europea ha avviato una consultazione pubblica e una Call for Evidence sulla revisione delle Direttive UE sugli appalti pubblici, con scadenza fissata al 26 gennaio 2026

La Commissione europea ha avviato una consultazione pubblica ed una “Call for Evidence” nell’ambito della “ valutazione e della futura revisione delle Direttive UE sugli appalti pubblici ”.

L’iniziativa mira a raccogliere opinioni e contributi da parte delle parti interessate sull’efficacia dell’attuale quadro normativo e sulle possibili aree di miglioramento, in vista della futura adozione di un nuovo pacchetto normativo in materia di direttive UE appalti e concessioni.

La Commissione ha fissato la scadenza ufficiale per l’invio dei contributi al 26 gennaio 2026,

E’ possibile trovare il testo della consultazione e della “Call for Evidence” consultando i seguenti link.

Consultazione pubblica

https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/15492-EU-public-procurement-rules-revision/public-call-for-evidence_en

https://ec.europa.eu/info/law/better-regulation/have-your-say/initiatives/15492-EU-public-procurement-rules-revision_en
Seguiranno aggiornamenti.

LL.PP.46-25 - Appalti di lavori: ANAC ribadisce la sufficienza della SOA e censura gli accordi quadro senza progetto

Con la Delibera n. 430/2025, l'ANAC si esprime in modo netto e definitivo sui principi cardine del sistema di qualificazione “necessario e sufficiente” per i lavori pubblici e sulle limitazioni alla discrezionalità delle stazioni appaltanti nella fissazione dei requisiti di partecipazione

Le stazioni appaltanti non possono richiedere requisiti di partecipazione ulteriori rispetto a quelli previsti dall'art. 100 del Codice dei contratti pubblici. Per gli appalti di lavori di importo pari o superiore a 150.000 euro, il possesso di attestazione SOA in categorie e classifiche adeguate rappresenta condizione necessaria e sufficiente per la dimostrazione dei requisiti di partecipazione.

L'introduzione di requisiti economico-finanziari aggiuntivi – come la richiesta di un determinato fatturato – costituisce una violazione grave, in quanto limita ingiustificatamente la concorrenza, restringendo la platea dei potenziali partecipanti. Tale principio trova applicazione anche quando il valore dell'appalto si avvicina alle soglie che consentirebbero eccezioni normative.

È questo, in sintesi, quanto affermato nella Delibera n. 430 del 5 novembre 2025 (Parere motivato ex art. 220, comma 3, d.lgs. 36/2023), con cui l'ANAC ha ordinato a una stazione appaltante l'annullamento in autotutela di tutti gli atti di una procedura aperta per l'affidamento di un accordo quadro relativo a lavori di manutenzione straordinaria, messa in sicurezza ed efficientamento del sistema portuale di interesse regionale.

Di seguito l'approfondimento della Delibera da parte della Direzione Legislazione Opere Pubbliche in cui si affrontano anche i temi della progettazione a base di gara, della ripetizione di lavori analoghi “a valle” di un accordo quadro e dei criteri premiali dell'OEPV (v. anche Newsletter ANCE del 10 novembre 2025).

· Il caso esaminato

La procedura riguardava un accordo quadro quadriennale per lavori di manutenzione straordinaria del sistema portuale regionale, da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con riapertura del confronto competitivo tra un massimo di cinque operatori economici. L'importo complessivo stimato era pari a € 18.810.025,60 , comprensivo di importo a base di gara, opzione di estensione delle prestazioni (art. 120, co. 9, Codice), proroga tecnica (art. 120, co. 11, Codice) e riaffidamento di lavori analoghi (art. 76, co. 6, Codice).

· Le criticità censurate dall'ANAC

2.1. Violazione dell'art. 100, comma 4, e dell'Allegato II.12 del Codice – Requisito di fatturato illegittimo

La criticità principale , che ha determinato l'ordine di annullamento, riguarda l'art. 6.2, lett. b) del disciplinare di gara, che richiedeva, oltre alla certificazione SOA: “ Fatturato, maturato nei migliori tre anni del quinquennio precedente, almeno pari a € 5.000.000,00 (euro cinque milioni) IVA esclusa “ L'ANAC ha ribadito il granitico orientamento – su tutti, cfr. Parere di Precontenzioso n. 28 del 30 gennaio 2025 su fatturato e lavori analoghi – secondo cui tale previsione deve essere considerata illegittima per le seguenti ragioni:

− Il quadro normativo di riferimento

L'art. 100, comma 4, del Codice (come modificato dal correttivo 2024) stabilisce che: " Il possesso di attestazione di qualificazione in categorie e classifiche adeguate ai lavori da appaltare rappresenta **condizione necessaria e sufficiente** per la dimostrazione dei requisiti di partecipazione di cui al presente articolo nonché per l'esecuzione, a qualsiasi titolo, dell'appalto "

Tale principio è ribadito dall'art. 1, comma 2, dell'Allegato II.12: " L'attestazione di qualificazione rilasciata a norma del presente allegato costituisce **condizione necessaria e sufficiente** per la dimostrazione dell'esistenza dei requisiti di capacità tecnica e finanziaria ai fini dell'affidamento di lavori pubblici ".

Inoltre, l'art. 100, co. 12, del Codice prevede espressamente che: " Salvo quanto previsto dall'articolo 102 o da leggi speciali, le stazioni appaltanti richiedono **esclusivamente** i requisiti di partecipazione previsti dai commi precedenti dal presente articolo "

− La ratio del sistema SOA

Il sistema di qualificazione SOA è vincolato, vincolante e unico : per regola generale, le stazioni appaltanti possono richiedere solamente l'attestazione SOA per la dimostrazione del possesso dei requisiti speciali.

Tale sistema è volto ad evitare che per i lavori i requisiti di capacità tecnica ed economico-finanziaria " debbano essere accertati di volta in volta nel corso delle singole gare " (ex multis CGA Reg. Sicilia n. 559 del 21.12.2017; TAR Campania – Salerno, n. 513 del 26.2.2021). L'attestazione SOA presuppone infatti già una qualificazione idonea dell'operatore economico che da sola comprova alla stazione appaltante che il concorrente ex art. 100, co. 6, è " in possesso di adeguata capacità economica e finanziaria, di adeguata dotazione di attrezzature tecniche e risorse umane, e dispone la classificazione per importi in ragione della documentata pregressa esperienza professionale ".

È dunque di chiara evidenza, secondo l'ANAC, la circostanza che la richiesta di requisiti di partecipazione ulteriori a comprova della capacità tecnica e della stabilità economico-finanziaria dell'impresa partecipante appare del tutto ultronea.

− Il carattere restrittivo della clausola

La richiesta di un fatturato in un orizzonte temporale inferiore (5 anni anziché 15) e con diversa decorrenza (dalla pubblicazione del bando anziché dalla sottoscrizione del contratto SOA) si pone in chiaro contrasto con la normativa, ulteriormente restringendo il novero dei potenziali concorrenti.

2.2. Impossibilità di invocare l'art. 103 del Codice

La stazione appaltante aveva tentato di giustificare la richiesta aggiuntiva sostenendo che il valore complessivo dell'appalto supererebbe € 20.658.000, soglia oltre la quale l'art. 103 consentirebbe di richiedere requisiti aggiuntivi per verificare la capacità economico-finanziaria dell'operatore.

L'ANAC ha respinto tale argomentazione per tre ordini di motivi.

Anzitutto, il valore globale stimato dalla stessa stazione appaltante (art. 3.4 del disciplinare) è pari a € 18.810.025,60, inferiore alla soglia di € 20.658.000. Tale importo è comprensivo di tutte le opzioni previste (proroga tecnica, opzione di proroga, ripetizione servizio analogo).

Inoltre, l'opzione relativa alla ripetizione dei lavori analoghi (€ 5.532.360,45) è essa stessa illegittima qualora, in assenza di progettazione a base di gara, sia connessa alla stipula dei singoli contratti attuativi, con l'assurda conseguenza che la ripetizione possa essere esercitata entro tre anni dall'ultimo contratto attuativo stipulato alla scadenza (quadriennale) dell'accordo quadro, ciò in contrasto con l'art. 76, comma 6, del Codice; ne consegue, in aggiunta a quanto già contestato nel paragrafo sub 2), che anche il valore globale dell'appalto, calcolato ai sensi dell'art. 14 del Codice, è stato a sua volta determinato in rialzo, in quanto comprensivo della citata opzione stimata dalla stazione

appaltante per un importo pari ad euro 5.532.360,45, di contro il valore reale dell'appalto è di circa € 13 milioni.

Infine, anche qualora la soglia fosse superata, il requisito richiesto non risponde ai criteri dell'art. 103, che prevede: "parametri economico-finanziari **significativi** richiesti, **certificati da società di revisione** ovvero da altri soggetti preposti che si affianchino alle valutazioni tecniche proprie dell'organismo di certificazione, da cui emerge in modo inequivoco **l'esposizione finanziaria** dell'operatore economico".

Nel disciplinare non è richiesto alcun "parametro economico-finanziario significativo certificato", ma un generico fatturato maturato nei migliori tre anni del quinquennio precedente, in analogia all'art. 100, comma 11, del Codice. Non vi è inoltre alcun richiamo, espresso o implicito, all'art. 103 nel disciplinare.

- . Le ulteriori criticità segnalate

Oltre alla violazione principale, l'ANAC ha evidenziato ulteriori irregolarità da correggere in sede di riedizione della gara.

- − Assenza di progettazione a base di gara

Non risulta presente alcun livello di progettazione a base della procedura per l'affidamento dell'accordo quadro, essendo stata rinviata la redazione del progetto esecutivo alla fase successiva alla selezione dei cinque operatori.

L'art. 41, commi 5 e 5-bis, del Codice richiede che a base dell'affidamento di lavori sia presente almeno un progetto esecutivo (che contenga anche gli elementi del livello omesso); oppure, un progetto di fattibilità tecnico-economica semplificato (solo per manutenzioni straordinarie non strutturali).

Nessuna deroga è contemplata per gli accordi quadro di lavori. La fase di progettazione ha la funzione di definire esattamente l'oggetto delle prestazioni, determinare i requisiti SOA congruenti, consentire agli operatori di comprendere le prestazioni richieste e permettere la corretta formulazione dell'offerta.

- − Illegittimità della clausola di ripetizione lavori analoghi

Il disciplinare prevedeva la possibilità di affidare all'aggiudicatario, nel triennio successivo, nuovi lavori consistenti nella ripetizione di lavori analoghi ai sensi dell'art. 76, comma 6, del Codice.

L'art. 76, comma 6, consente la ripetizione solo in presenza di condizioni tassative e cumulative:

- . ripetizione di lavori analoghi con il medesimo contraente;
- . conformità a un progetto a base di gara (nel caso di specie, inesistente);
- . previsione sin dal primo affidamento nel bando e nel contratto;
- . aggiudicazione del primo appalto con procedura aperta, ristretta o altra procedura ex art. 70.

Nel caso specifico manca il requisito fondamentale del progetto a base di gara, oltre che il già citato errore nella determinazione al rialzo del valore globale dell'appalto di circa € 13 milioni (anziché € 18,8 milioni).

- − Criteri premiali per prestazioni aggiuntive

Il disciplinare attribuiva un punteggio premiale incrementale (fino a 5 punti) per l'offerta di un periodo di manutenzione ordinaria delle opere realizzate.

L'art. 108, comma 11, del Codice (modificato dal correttivo) stabilisce espressamente: "le stazioni appaltanti **non possono attribuire alcun punteggio** per l'offerta di opere o prestazioni aggiuntive rispetto a quanto previsto nel progetto esecutivo a base d'asta".

La previsione del bando è quindi illegittima perché premia prestazioni ultronee rispetto a quelle richieste (e sotto tale profilo, l'ANAC evidenzia che la mancanza di progettazione rende ancora più grave la violazione).

Inoltre, se le attività fossero essenziali, andrebbero previste come requisiti minimi, non come criteri premiali. Per di più, sono contrari delle disposizioni di legge i criteri che richiedono l'offerta una manutenzione fino a 30 mesi aggiuntivi (che potrebbe eludere il limite massimo di durata dell'accordo quadro pari a 4 anni) e una polizza fideiussoria aggiuntiva (20% del contratto) non prevista per legge.

− Difformità tra documenti di gara

Sussisteva difformità tra i criteri di valutazione previsti nel disciplinare (art. 23.5) e quelli nel documento "richiesta di offerta per confronto competitivo" (art. 3.2), con punteggi e sub-criteri diversi per i medesimi elementi valutativi.

. La decisione dell'ANAC e i rimedi richiesti

L'ANAC ha qualificato la violazione principale (requisito di fatturato aggiuntivo) come grave violazione ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. i) del Regolamento ANAC 268/2023 (relativo a "clausole, misure, o condizioni ingiustificatamente restrittive della partecipazione e, più in generale, della concorrenza").

La Stazione Appaltante è stata invitata ad annullare in autotutela il bando di gara, il disciplinare di gara e tutti gli atti conseguenziali medio tempore eventualmente adottati.

Ai sensi dell'art. 220, comma 3, del Codice, è stato assegnato un termine di 30 giorni dalla ricezione del parere per agire in conformità, con avvertenza che, in mancanza, l'Autorità sarà legittimata ad impugnare la documentazione di gara esaminata.

. Conclusioni e implicazioni pratiche

Dal punto di vista dell'ANCE, la Delibera n. 430/2025 costituisce un interessantissimo richiamo ad alcuni principi cardine della disciplina sugli appalti pubblici di lavori:

– Sistema di qualificazione

Il possesso della SOA è sufficiente e unico: non possono essere introdotti requisiti economico-finanziari o tecnici aggiuntivi come condizioni di partecipazione, poiché le verifiche di capacità sono già compiute dall'organismo di attestazione. L'art. 100, comma 12, del Codice è tassativo: "le stazioni appaltanti richiedono esclusivamente i requisiti di partecipazione previsti" dall'articolo stesso e il principio di necessità e sufficienza della SOA non ammette eccezioni, salvo i casi tassativamente previsti (art. 102 o leggi speciali). L'eventuale applicazione dell'art. 103 (appalti oltre € 20.658.000) richiede: effettivo superamento della soglia, richiesta di parametri economico-finanziari significativi e certificati nonché dimostrazione dell'esposizione finanziaria, non mero fatturato storico. Ogni requisito aggiuntivo costituisce potenziale violazione grave punibile ai sensi dell'art. 220, comma 3, del Codice.

– Progettazione negli accordi quadro

Anche gli accordi quadro richiedono per l'affidamento di lavori un livello minimo di progettazione a base di gara (progetto esecutivo o PFTE semplificato per manutenzioni straordinarie non strutturali, ex art. 41, co. 5 e 5-bis). La progettazione è necessaria per definire l'oggetto delle prestazioni, determinare le SOA richieste, consentire la corretta formulazione dell'offerta e garantire la trasparenza.

– Ripetizione di lavori analoghi

I lavori analoghi sono ammessi solo in presenza di condizioni tassative e cumulative. La clausola di ripetizione non può essere prevista in assenza di progettazione a base di gara, tanto più negli accordi quadro. In quest'ultimo caso, la ripetizione decorre dalla stipula del

“contratto originario” (l’accordo quadro), non dai singoli contratti attuativi, pena l’elusione dei limiti temporali di 4 anni.

– Criteri premiali

È vietato attribuire punteggio per opere o prestazioni aggiuntive rispetto a quanto previsto nel progetto esecutivo a base d’asta (art. 108, co. 11). Se le prestazioni aggiuntive sono ritenute essenziali dalla stazione appaltante, vanno previste come requisiti minimi dell’offerta, non come criteri premiali. L’offerta di periodi di manutenzione aggiuntivi che eccedano la durata massima dell’accordo quadro (4 anni) costituisce elusione dei limiti di durata contrattuale. Non possono essere richieste garanzie fideiussorie aggiuntive (es. polizze al 20% per manutenzione) non previste dalla legge.