

Tutela acquirenti immobili da costruire

PROSPETTO SINTETICO

delle modifiche al D.lgs. 122/2005 contenute negli artt. 385-389 del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 recante *“Codice della crisi di impresa e dell’insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155* (pubblicato sulla GU n. 38 del 14/2/2019).

Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, n. 14

Artt. 385-389**MODIFICHE IN MATERIA DI GARANZIE IN FAVORE DEGLI ACQUIRENTI DI
IMMOBILI DA COSTRUIRE****Sintesi delle modifiche**

- La fideiussione a garanzia degli acconti potrà essere rilasciata solo da banche e assicurazioni. Ai soggetti abilitati sono stati eliminati gli **intermediari finanziari**.
- La **fideiussione** (bancaria o assicurativa) potrà essere escussa anche in caso di **inadempimento dell'obbligo da parte del costruttore di rilasciare la polizza postuma** decennale; in particolare ciò si verifica se il notaio dichiara di non aver ricevuto per la data del rogito la polizza assicurativa che dovrà essere **conforme** al modello standard approvato con successivo e apposito DM.
- Il contratto **preliminare di compravendita** (o atto equipollente) avente ad oggetto un immobile da costruire dovrà essere stipulato per **atto pubblico o scrittura privata autenticata**. Ciò comporterà di conseguenza anche la necessità di procedere, oltre che alla consueta registrazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, anche alla trascrizione presso la conservatoria immobiliare.
- 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 via transitoria nelle more dell'adozione del DM il contenuto della fideiussione è determinato dalle parti.
- Nell'atto di trasferimento della proprietà dovranno essere indicati gli **estremi della polizza** assicurativa postuma decennale e si dovrà dare atto della sua **conformità** al modello standard che sarà definito con successivo e apposito DM. In via transitoria il contenuto della polizza assicurativa è determinato dalle parti.
- Il **mancato rilascio**, all'atto del trasferimento della proprietà, della polizza postuma decennale sarà causa di **nullità** del contratto di compravendita. La nullità può essere fatta però valere solo dall'acquirente (analogamente a quanto ora già previsto in caso di mancato rilascio della fideiussione).
- Con decreto del Ministro della Giustizia da adottarsi **entro 90 giorni** dalla data di entrata in vigore del decreto, di concerto con il ministro dell'Economia e Finanze sarà definito un **modello standard di fideiussione**.
- Con decreto del Ministro dello sviluppo economico da adottarsi **entro 90 giorni** dalla data di entrata in vigore del decreto, di concerto con il ministro della Giustizia

e con il Ministero dell'Economia e Finanze saranno definiti il **contenuto e le caratteristiche minime della polizza assicurativa e il relativo modello standard della stessa.**

- Le modifiche apportate si applicheranno ai **contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato (nel caso di scia) successivamente alla data di entrata in vigore del D.Lgs (quindi dal 16 marzo 2019).**

Commento e valutazione

Gli articoli 385-389 del D. Lgs. 14/2019 introducono alcune modifiche, di non scarso rilievo, alla disciplina in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire contenuta nel D. Lgs. 122/2005 che nel corso degli anni, lo si ricorda, non ha mai subito, in realtà, modifiche sostanziali pur essendo state in passato formalizzate numerose proposte emendative, alla fine mai approvate, volte ad introdurre un meccanismo sanzionatorio di tipo pecuniario da applicare a fronte del mancato rispetto delle disposizioni.

Il rafforzamento del sistema di garanzie per gli acquirenti di immobili da costruire rappresenta sicuramente l'obiettivo della modifica come finalizzata a contrastare il tasso di disapplicazione degli obblighi normativi specie per quanto riguarda il rilascio della fideiussione a garanzia degli acconti.

Per quanto riguarda più nel dettaglio le modifiche e le criticità contenute nel D.Lgs. n. 14/2019 si evidenziano in particolare:

- la predisposizione di un **modello standard di fideiussione** (che d'ora in poi peraltro potrà essere solo bancaria o assicurativa cioè non potrà essere più rilasciata da intermediari finanziari) e di un **modello standard di polizza postuma assicurativa** (la cd. decennale postuma). Gli schemi dovranno essere definiti e adottati con successivi e appositi decreti ministeriali.

L'Ance si sta già attivando sollecitando i rispettivi tavoli di lavoro presso i ministeri competenti. Si cercherà così di cogliere l'occasione per promuovere l'inserimento nello schema di fideiussione tipo di una clausola che preveda sempre ed espressamente il pagamento del premio da parte del fideiussore progressivamente rispetto all'effettivo incasso dell'importo indicato nella fideiussione, ovvero la possibilità di modificare la fideiussione prevedendo che possa essere rilasciata solo a fronte dell'effettivo incasso degli acconti ricevuti.

Sulla polizza postuma dovranno essere superate le attuali criticità legate all'indeterminatezza dei massimali e dell'oggetto da unitamente al generico riferimento all'art. 1669 cod. civ.. elementi che determinano attualmente l'impossibilità di avere una copertura e realmente garantista di tutti i possibili vizi. A ciò si aggiunge una prassi assicurativa fortemente discrezionale nel rilascio delle polizze assoggettate da una serie di adempimenti ulteriori (polizza car, controllo qualità ecc.).

- L'obbligo di stipulare il contratto preliminare di compravendita (o atto equipollente) dell'immobile da costruire o in corso di costruzione mediante **scrittura privata autenticata o atto pubblico** e quindi con l'intervento del notaio. Ciò comporta, per espressa previsione di legge **l'obbligo di procedere anche alla trascrizione** che, lo si ricorda, è cosa diversa, e, in questo caso ulteriore rispetto alla registrazione dell'atto che ha solo finalità fiscali. La maggior tutela che la trascrizione comporterà, in particolare per il promissario acquirente, avrà come conseguenza l'incremento degli oneri economici che questi dovrà sostenere.
- **La previsione della nullità del contratto preliminare qualora non venga consegnata, al momento del rogito, la polizza postuma decennale** che peraltro, una volta adottato il modello tipo, dovrà, su attestazione del notaio rogante, essere conforme ad esso. Si tratta di una nullità che può essere fatta valere solo su iniziativa del promissario acquirente. La legge finora aveva previsto solo la possibilità per l'acquirente di chiedere la nullità dell'atto per mancanza della fideiussione.
- La previsione transitoria in base alla quale, in attesa che siano definiti i modelli standard di fideiussione e polizza assicurativa decennale, i contenuti sia della fideiussione che della polizza assicurativa decennale sono **determinati dalle parti**.
- La norma, inserita in accoglimento delle osservazioni formulate dalla commissioni parlamentari, rischia di creare distorsioni applicative o possibili controversie interpretative tra le parti nell'ambito dei rapporti di compravendita, e pertanto l'Ance si è già attivata per chiederne la modifica.

Tutte le nuove previsioni, illustrate nel prospetto di sintesi, riguarderanno i contratti aventi ad oggetto immobili da costruire con **titolo abilitativo richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019 (data di entrata in vigore)**.

Dalla medesima data **decorrono i 90 giorni** (termine non perentorio) per l'adozione attraverso Decreti interni e ministeriali dei modelli standard di fideiussione polizza assicurativa decennale.