

Le novità per la vendita degli immobili di nuova costruzione

Inquadramento normativo

La normativa per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire (Legge 210/04, Decreto Legislativo 122/05) è stata, recentemente, oggetto di alcune modifiche e integrazioni con gli articoli 385-389 del Decreto Legislativo 12 gennaio 2019, n. 14 (GU n. 38 del 14 febbraio 2019).

A distanza di quindici anni dalla Legge 210/04 il Parlamento prima ed ora il Governo hanno approvato, e sono entrate in vigore il 16 marzo scorso, le modifiche normative che vanno ad incrementare la tutela della parte acquirente, per antonomasia considerata più debole, nell'ambito dell'acquisto di un immobile in corso di costruzione (o ristrutturazione) o, comunque, non ancora ultimato e non in condizione di ottenere l'agibilità.

Le nuove disposizioni sono il frutto, come a suo tempo avvenne nel 2004 con la Legge 210, dell'attuazione di una legge delega ossia in particolare dell'articolo 12 Legge n. 155/17 in materia di crisi di impresa.

Prima di entrare nel merito dei contenuti della nuova normativa coordinata con quella precedentemente in vigore, è opportuno ricordare che l'art. 389, comma 2 del D.Lgs. 14/2019 prevede in modo espresso che le norme di modifica del D.Lgs. n. 122/05 entrino in vigore **il trentesimo giorno successivo alla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale e cioè il 16 marzo 2019.**

Di conseguenza le modifiche e le innovazioni si applicano agli immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio è stato presentato/richiesto a decorrere appunto da tale data (vedi anche art. 5 comma 1 ter D.Lgs. n. 122/05).

Poiché il D.Lgs. 14/19 non reca disposizioni circa la retroattività della nuova normativa è evidente che **agli immobili la cui costruzione è stata avviata in forza di titoli abilitativi edilizi presentati/richiesti ante 16 marzo 2019** continueranno ad applicarsi le disposizioni del D.Lgs. n. 122/05 nel testo di origine che possono così riassumersi:

- ⇒ contratto preliminare con contenuti predeterminati e comunque registrato secondo la vigente normativa fiscale;
- ⇒ rilascio di un'unica fideiussione a garanzia di tutte le somme o compensi di altra natura corrisposti sino alla data del rogito;
- ⇒ nullità del contratto in caso di assenza della fideiussione solo su richiesta del promissario acquirente;
- ⇒ polizza assicurativa postuma per vizi e gravi difetti dell'immobile ai sensi dell'art. 1669 cod. civ. da consegnare all'acquirente alla sottoscrizione del contratto definitivo.

Cosa cambia con il decreto legislativo 14/2019

La novità di maggiore rilievo, con i relativi riferimenti al testo del D.Lgs. n. 122/05 nella versione aggiornata con il D.Lgs. 14/19, sono quelle relative:

- ⇒ al contratto preliminare di compravendita (art. 6 D.Lgs. n. 122/05) con particolare riferimento alla sottoscrizione delle parti e alla sua pubblicità (trascrizione);
- ⇒ alle motivazioni che determinano o possono determinare la nullità del contratto preliminare e che di fatto delineano un sistema sanzionatorio prima assente (art. 4 D.Lgs. n. 122/05);
- ⇒ alla polizza fideiussoria per la quale si farà rinvio ad un DM che dovrà individuare i criteri e lo schema di polizza (art. 3 comma 7 bis D.Lgs. n. 122/05);
- ⇒ alla polizza assicurativa per vizi e gravi difetti dell'immobile i contenuti e lo schema tipo saranno definiti da un apposito DM (art.4 comma 1 bis D.Lgs. n. 122/2005).

Il modello di fideiussione e i criteri per la polizza per i vizi e gravi difetti dell'immobile dovranno essere definiti entro 90 giorni decorrenti dal 16 marzo 2019, rispettivamente con decreti del Ministro giustizia e del Ministro dello sviluppo economico. Considerati però i relativi tempi tecnici conseguenti alla procedura da seguire comprendente quanto meno il parere del Consiglio di Stato tale termine è da considerarsi di fatto ordinatorio e come tale destinato ad essere maggiore (art. 3 comma 7 bis , art. 4 comma 1 bis D.Lgs. n. 122/05). In ogni caso **a decorrere dal 16 marzo 2019 e sino all'emanazione dei citati decreti i contenuti delle fideiussioni e delle polizze per i vizi (relativi ad immobili il cui**

titolo edilizio sia stato richiesto/presentato dal 16 marzo) saranno rimessi alla **definizione delle parti** in una fase che, di fatto, sarà immediatamente antecedente alla stipula del contratto preliminare anche perché a quest'ultimo dovrà essere allegata la fideiussione secondo le clausole pattuite tra le parti.

Inoltre poiché si è in presenza di contratti con garanzie che saranno erogate, se necessario, da un soggetto terzo è evidente che i contenuti dovranno essere condivisi anche con quest'ultimo. Infatti si tratta di atti definiti tra due soggetti (promissario acquirente e promittente venditore), ma i cui adempimenti, in caso di situazione di crisi o di sinistro, sono rimessi ad un soggetto terzo (banca/assicurazione) che comunque potrebbe non accettarli se non sono di sua condivisione.

Ciò premesso e considerate le novità è opportuno fare un **riepilogo generale**, con le odierne integrazioni, dei contenuti della normativa in materia di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire. Ovviamente e lo si ripete, **il commento è riferito agli immobili per i quali il permesso di costruire (o altro titolo equipollente) è richiesto/presentato dal 16 marzo 2019 in poi.**

1. Ambito di applicazione soggettivo

La tutela (art. 1 D. Lgs. n. 122/05) riguarda le **persone fisiche** (compresi i soci o gli aspiranti soci di cooperative edilizie) che intendono acquistare (anche nella forma del leasing) un immobile per il quale sia stato richiesto il permesso di costruire (o altro titolo abilitativo assimilato) e sia ancora da edificare ovvero la cui costruzione non è ultimata e non consente di presentare la SCIA per l'agibilità (l'articolo 1 comma 1 lettera d) D.Lgs. n. 122/05 non tiene conto delle modifiche in seguito apportate alla disciplina sul certificato di agibilità di cui all'art. 24 TU Edilizia – DPR n. 380/01).

2. Ambito di applicazione oggettivo

Oggetto della tutela sono gli immobili con permesso di costruire quanto meno richiesto, sia a destinazione abitativa sia a destinazione diversa i cui acquirenti, lo si sottolinea di nuovo, sono esclusivamente persone fisiche.

Le garanzie sono:

- rilasciate dal costruttore (art. 1 comma 1 lett. b D.Lgs. n. 122/2005), termine con il quale si identificano, secondo questa normativa, l'impresa di costruzione, la società immobiliare (e comunque in generale chi esercita un'attività imprenditoriale), la cooperativa edilizia;

- finanziarie e assicurative e garantiscono, nel primo caso, le somme versate dal promissario acquirente al costruttore sino alla stipula dell'atto di compravendita. Nel secondo caso garantiscono i vizi e gravi difetti dell'immobile (art. 1669 cod. civ.) che si dovessero verificare nei 10 anni successivi all'ultimazione tramite l'indennizzo e il risarcimento dei danni nei confronti dell'acquirente e/o di terzi eventualmente danneggiati.

Le richiamate garanzie svolgono la loro funzione in un arco temporale differenziato identificabile per la:

- **fideiussione a garanzia di qualsiasi somma versata** indipendentemente se a titolo di caparra o acconto (o di ogni altro corrispettivo) con eccezione del saldo prezzo e della somma oggetto di mutuo, **dalla sottoscrizione del contratto preliminare** (o di altro atto equipollente) **alla stipula del contratto definitivo di compravendita;**
- **garanzia per i vizi e gravi difetti dell'immobile** che si dovessero verificare dalla stipula del contratto di vendita nei 10 anni successivi alla ultimazione dei lavori.

3. Fideiussione

La fideiussione è rilasciata esclusivamente da un istituto bancario o da una società assicurativa, mentre non è più consentito, come in precedenza, rivolgersi ad altri soggetti quali gli intermediari finanziari (art. 3 comma 1 D.Lgs. n. 122/05).

Sarà unica per ogni contratto preliminare e comprensiva, come detto, di tutte le somme già percepite o ancora da ricevere e (o di ogni altro corrispettivo anche di natura diversa come può avvenire nella permuta). Considerato l'espresso richiamo all'art. 1938 cod. civ., il premio, ove previsto contrattualmente, tra fideiussore e costruttore, potrà essere corrisposto anche in misura progressiva rispetto agli importi da garantire ovvero con scadenze contrattuali determinate e comunque secondo i termini e le modalità indicate nel contratto di fideiussione.

Il contenuto della fideiussione, per quanto già sino ad ora in buona parte definito negli artt. 2-3 D.Lgs. n. 122/05, dovrà rispettare il modello approvato con DM Ministro giustizia (art. 3 comma 7-bis D.Lgs. n. 122/05) che è, al momento, in via di definizione.

La fideiussione sarà escutibile se il costruttore:

- si troverà in una delle situazioni di crisi espressamente individuate (art. 3 comma 2 D. Lgs. n. 122/2005) ossia trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto, pubblicazione della sentenza dichiarativa di

fallimento o provvedimento di L.C.A., presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o del decreto che dispone L.C.A. o l'amministrazione straordinaria e sarà escutibile a "prima richiesta" e prevedendo la rinuncia del debitore principale, mentre il mancato pagamento del premio non è opponibile all'acquirente;

- non abbia consegnato al notaio, e questi lo attesti espressamente, alla stipula del contratto di vendita, la polizza assicurativa per i vizi e gravi difetti a condizione però che l'acquirente comunichi la volontà di non procedere alla stipula (art. 3 comma 3 lett. b D. Lgs. n. 122/2005). Peraltro su questo specifico aspetto vedi quanto riportato sub 5);
- avrà validità sino alla consegna della copia autentica dell'atto di compravendita (art. 3 comma 7 D. Lgs. n. 122/2005) da parte del costruttore all'acquirente.

4. Il contratto preliminare (o altro atto equivalente)

4.1 Parte generale

Per quanto riguarda i contenuti del contratto preliminare (al quale sono equiparate le modalità di prenotazione in uso presso le cooperative di abitazione) ai necessari adempimenti di natura fiscale (registrazione) già oggi previsti si aggiunge quello della **stipula del contratto per atto pubblico o per scrittura privata autenticata** (art. 6 comma 1 D.Lgs. n. 122/05) da effettuarsi presso un notaio o altro pubblico ufficiale autorizzato all'autentica della firma delle parti. Da ciò consegue la formalità della trascrizione (art. 2645 bis comma 1 cod. civ.) con tutti i relativi adempimenti amministrativi ed oneri economici.

Ne consegue che i contenuti obbligatori del contratto preliminare (art. 6 D.Lgs. n. 122/05) già oggi previsti, dovranno essere integrati con l'attribuzione, nel contratto preliminare di compravendita, quanto meno della quota di proprietà relativa all'unità immobiliare del costruendo immobile oggetto del futuro trasferimento (art. 2645 bis comma 4) e i necessari riferimenti catastali.

Per memoria si ritiene utile ricordare i contenuti del contratto preliminare di compravendita definiti dall'art. 6 D.Lgs. n. 122/05 e che sono confermati anche dalla modifica legislativa:

- descrizione dell'immobile e relative pertinenze

- estremi convenzioni urbanistiche, atti d'obbligo ecc.
- estremi titolo edilizio se rilasciato ovvero estremi della sua presentazione
- caratteristiche tecniche della costruzione
- data di ultimazione
- prezzo di cessione e modalità di pagamento
- estremi della fideiussione e attestazione di conformità al modello ministeriale
- eventuale presenza di trascrizioni di ipoteche ecc.
- indicazione imprese appaltatrici

A questi elementi si aggiungono ora tutti gli altri dati necessari per la redazione della nota di trascrizione del contratto preliminare di compravendita.

4.2 Altre problematiche

È opportuno ricordare che la trascrizione di uno o più contratti preliminari **antecedentemente alla concessione di un mutuo edilizio** o di altra tipologia di finanziamento garantito da ipoteca sull'immobile (area/edificio da costruire/riqualificare) prevalendo nel privilegio su quest'ultima, costituirà, quasi certamente un elemento ostativo alla concessione di un finanziamento che non può a questo punto essere garantito da ipoteca di primo grado. Sarà pertanto opportuno valutare tutto ciò con la massima attenzione eventualmente posticipando rispetto alla sottoscrizione del contratto di finanziamento la stipula dei contratti preliminari di compravendita e la conseguente trascrizione.

Questo avvertimento è ancora più da tenere presente visto che il contratto preliminare di compravendita può essere sottoscritto (e quindi trascritto) anche se per l'immobile è stato solo richiesto il titolo abilitativo edilizio.

Nel caso in cui il **contratto preliminare di compravendita si sciogla per volontà di una delle parti** si dovrà procedere alla cancellazione della trascrizione da eseguirsi anch'essa con atto pubblico o scrittura privata autenticata ossia con le medesime formalità previste per la trascrizione del contratto preliminare.

Per evitare o ridurre le problematiche derivanti dallo scioglimento del contratto preliminare ed, al fine di evitare ritardi nella esecuzione delle necessarie formalità per la cancellazione della trascrizione, va valutata con la massima attenzione e anche con riferimento ai contenuti del contratto preliminare di compravendita ed alle prestazioni da esso previste, la possibilità di predisporre una clausola che possa consentire una

forma di autorizzazione preventiva alla cancellazione della stessa in caso di inadempimento per colpa del promissario acquirente.

È peraltro opportuno ricordare che l'art. 2645 bis, comma 3 cod. civ. prevede che gli effetti della trascrizione di un contratto preliminare di compravendita cessano se entro un anno dalla data prevista per la conclusione del contratto preliminare o comunque entro tre anni non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca l'esecuzione del contratto preliminare di compravendita.

5. La polizza assicurativa per i vizi e gravi difetti

L'art. 4 comma 1 D.Lgs. n. 122/05 prevede in modo espresso che alla stipula dell'atto definite di compravendita il costruttore consegna all'acquirente la polizza assicurativa per i vizi e i gravi difetti dell'immobile (art. 1669 cod. civ.) con attestazione notarile di conformità ai contenuti del DM.

La mancata consegna della polizza consente all'acquirente di recedere dal contratto preliminare rinunciando così all'acquisto all'immobile ed escutendo anche la fideiussione.

La formulazione utilizzata dall'art. 4 comma 1 e 1-ter sembrerebbe però lasciare la possibilità all'acquirente, debitamente informato della cosa, di procedere comunque all'acquisto anche in assenza della polizza assicurativa.

Nell'atto di vendita dovranno essere indicati sia i riferimenti della citata polizza assicurativa sia la sua conformità, attestata dal notaio, rispetto al modello standard che sarà definito con decreto ministeriale.

Per altro si ritiene utile ricordare, in attesa dei ricordati criteri:

- la Nota del Ministero delle attività produttive del 27 aprile 2006, emanata a seguito di un quesito formulato da ANCE e ANIA, che aveva previsto che nei contratti assicurativi fossero disciplinate con apposite clausole:
 - l'applicazione di una franchigia in percentuale all'importo del sinistro o fissa;
 - l'operatività dell'indennizzo solo con riferimento alle parti strutturali dell'immobile (quali murature portanti, pilastri, travi, solai rampe di scale solette ecc.);

- un massimale di risarcimento danni a terzi pari al 50% del costo di costruzione del fabbricato e comunque non inferiore a 500.000 euro e non superiore a 2.500.000 euro;
- la prassi attualmente diffusa tra le società assicurative che prevede, per linee generali, la sottoscrizione, quali adempimenti preliminari necessari, di una polizza CAR specifica per il cantiere affiancata quasi sempre dal controllo di tecnico eseguito da un soggetto certificato.