

Transazioni Più garanzie per chi compra casa sulla carta
Un decalogo del Notariato spiega cosa prevedono le nuove norme

COSTRUZIONI SENZA RISCHI

di Teresa Campo

Dallo scorso marzo più tutele per chi acquista immobili in costruzione. Con l'entrata in vigore delle norme previste dal decreto legislativo «Codice della crisi d'impresa» che ha modificato la precedente legge del 2005, le protezioni sono diventate infatti più stringenti. La nuova legge (dlgs n. 14/2019) prevede l'obbligo di stipulare il contratto preliminare, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, con l'intervento del notario, al quale tocca verificare e attestare la correttezza della fideiussione (che deve essere conforme a un modello ministeriale). In assenza di queste garanzie il notario non stipulerà l'atto in assenza di fideiussione. Ricordiamo che la legge sull'acquisto di immobili da costruire (dlgs 122/2005) si applica quando a vendere è un costruttore, cioè un imprenditore (in forma individuale o societario) o una coop edilizia, mentre l'acquirente è una persona fisica (anche socio di coop edilizia).

La normativa è importante, anche se ancora non ha potuto esplicare i suoi effetti. Vale infatti solo sugli immobili per cui è stato chiesto permesso a costruire dopo il 16 marzo 2019. Inoltre, il migliore trend dell'economia rispetto a qualche anno fa unito alla maggiore selettività delle banche nel finanziare nuovi progetti ha ridotto il numero di fallimenti dei costruttori. Nel frattempo la norma ha già subito un assalto a livello politico: nel decreto Crescita Pd e Centrodestra ne hanno chiesto l'abolizione, richiesta però già dichiarata inammissibile. Per chiarire portata e garanzie offerte il Notariato ha stilato un decalogo sulle nuove tutele. Ecco.

1 - Cosa prevede oggi la legge per tutelare gli acquirenti degli immobili da costruire?

Con il dlgs 122/2005 il legislatore si

è preoccupato di tutelare le persone fisiche, che stipulano con un'impresa di costruzioni un contratto che ha come effetto il trasferimento non immediato di un immobile in corso di costruzione, dal rischio che, a causa della crisi dell'impresa costruttrice, l'acquirente subisca la perdita degli acconti versati per l'acquisto. La tutela per chi compra prevede due obblighi. Da un lato per il costruttore quello di consegnare all'acquirente una fideiussione che, in caso di crisi dell'impresa, garantisca il rimborso di tutte le somme pagate o da pagare prima del trasferimento definitivo della proprietà. Dall'altro l'obbligo di consegnare all'acquirente, al momento del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa di durata decennale (cosiddetta decennale postuma) che garantisca il risarcimento dei danni materiali e diretti all'immobile, derivati dalla rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi.

2 - Perché il legislatore è intervenuto sulla norma (dlgs 122/2005)?

Perché si è reso conto che la norma, per gli acquisti effettuati fino al 15 marzo 2019, poteva essere facilmente disapplicata poiché le imprese potevano non rilasciare le garanzie e comunque vendere gli immobili in costruzione. Lo spirito della norma non è solo migliorare le tutele a favore dell'acquirente, ma anche la qualità imprenditoriale, introducendo la necessità per il costruttore di essere considerato «garantibile».

3 - Come cambia la tutela per gli acquirenti degli immobili da costruire?

La nuova legge (dlgs n.14/2019) prevede l'obbligo di stipulare

il contratto preliminare (mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata) con l'intervento del notario, al quale impone di verificare e attestare la correttezza della fideiussione (che deve essere conforme ad un modello ministeriale). Il notario non stipulerà l'atto in assenza di fidejussione. Inoltre, in base alle nuove norme, la fidejussione garantisce il rimborso delle somme versate dal futuro acquirente anche in caso di mancato rilascio della polizza indennitaria decennale postuma in occasione dell'atto di compravendita dell'immobile.

4 - Da quando si applica la nuova legge?

Le maggiori tutele previste dalla nuova legge si applicano a tutti i contratti (preliminari o definitivi) relativi a fabbricati abitativi per i quali il titolo abilitativo (permesso di costruire/Scia/Dia) sia stato richiesto o presentato al Comune a decorrere dal 16 marzo 2019.

5 - La fideiussione ha una scadenza?

La fidejussione è efficace fino a quando l'assicurazione o la banca che l'ha rilasciata ricevano copia autentica dell'atto di trasferimento dell'immobile contenente l'attestazione del rilascio della polizza assicurativa decennale



postuma. Fino a quel momento, la somma garantita dalla fideiussione può essere pretesa dal futuro acquirente in caso di crisi dell'impresa costruttrice, se il futuro acquirente abbia comunicato di voler recedere dal contratto oppure se il notaio abbia attestato di non aver potuto ricevere l'atto di trasferimento per mancato rilascio della polizza decennale postuma.

6 - Quali altri vantaggi offre l'intervento del notaio nel preliminare?

Il notaio assicura che fin dal preliminare siano effettuate tutte le verifiche (visure ipotecarie) riguardanti l'esistenza di ipoteche o altri vincoli sull'immobile da costruire. Inoltre, il notaio è obbligato a trascrivere il contratto preliminare nei registri immobiliari, proteggendo così l'acquirente dal rischio di ipoteche o vincoli successivi alla trascrizione stessa, purché la vendita avvenga entro tre anni.

7 - Cosa deve contenere il preliminare?

Oltre all'indicazione del rilascio della fideiussione e all'attestazione della sua conformità al modello ministeriale, il preliminare deve contenere una serie di informazioni: la descrizione dell'immobile da costruire, con i suoi confini, e delle pertinenze; l'indicazione di eventuali atti d'obbligo, nonché l'esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli; il termine pattuito per l'esecuzione dei lavori, il prezzo e le modalità di pagamento; gli estremi del permesso di costruire e l'indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici; il capitolato con le caratteristiche dei materiali e gli elaborati di progetto.

8 - La legge tutela l'acquirente anche al momento della

compravendita. In che modo?

La legge prevede che al momento della stipula del contratto di compravendita il costruttore debba consegnare all'acquirente una polizza assicurativa indennitaria decennale, a copertura dei danni materiali subiti dall'immobile per effetto di rovina totale o parziale o di gravi difetti costruttivi dell'opera. Il contratto di compravendita deve contenere l'indicazione degli estremi della polizza decennale. In caso di mancata consegna della polizza, il notaio non procede a ricevere l'atto e l'acquirente che abbia comunicato la propria volontà di recedere dal contratto ha diritto di ottenere dalla società o dalla banca che ha rilasciato la fidejussione il risarcimento di quanto versato al costruttore.

9 - Cosa succede se non si rispetta la norma?

Il mancato rispetto dell'obbligo di stipulare il preliminare con atto pubblico o scrittura privata autenticata comporta la nullità assoluta del contratto per mancanza di forma. L'intervento del notaio nella stipula del contratto preliminare e del contratto definitivo garantisce il rispetto dell'obbligo di consegna della fidejussione (nel preliminare) e della polizza decennale (nel definitivo), che il notaio è tenuto ad indicare nel contratto.

10 - Cosa fare, quindi, se si intende acquistare dal costruttore un immobile non ancora ultimato?

Ciò che prima della riforma era un'opportunità raccomandata, ora è un obbligo di legge: rivolgersi al notaio, affidandogli l'esecuzione, oltre che delle verifiche sull'inesistenza di ipoteche o vincoli di altro tipo, del controllo sul rilascio della fidejussione. (riproduzione riservata)