

Per l'acquisto di immobili non ancora edificati sarà necessario il contratto preliminare

# Garanzie per case da costruire

## Assicurazione e fideiussione obbligatorie dal 16 marzo

DI FABRIZIO G. POGGIANI

**D**al 16 marzo prossimo, ulteriore giro di vite per i costruttori di immobili. Con il dlgs 14/2019, avente a oggetto il «Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza» il legislatore ha voluto rafforzare le garanzie per gli acquirenti di immobili da costruire, di cui al dlgs 122/2005; si deve far riferimento, in particolare, agli articoli da 385 a 388 del citato dlgs 14/2019.

E' stato previsto, infatti, che, in presenza di un immobile da costruire per il quale è stato richiesto il permesso a costruire, ma che non risulta ancora edificato ovvero la cui costruzione non sia stata ancora ultimata, con la conseguenza che il costruttore non è ancora in possesso del certificato di agibilità, il contratto preliminare

sia stipulato nella modalità di atto pubblico o, quantomeno, di scrittura privata autenticata, a pena di nullità.

In caso di mancato rispetto, il contratto è da ritenersi «nullo», in via assoluta, giacché il vizio formale diventa sostanziale e risulta insanabile, l'azione di nullità non cade in prescrizione e la nullità è rilevabile da chiunque abbia interesse, anche d'ufficio.

Il preliminare, inoltre, deve contenere una serie di dati essenziali, come i dati anagrafici delle controparti, la natura dell'immobile, la descrizione e le caratteristiche tecniche dello stesso, i tempi di costruzione, l'indicazione del prezzo concordato, nonché dei relativi termini di pagamento, ma anche gli estremi dei possibili atti d'obbligo, dovendo rispettare il

modello standard predisposto, e approvato entro il prossimo 14 giugno, dal ministero della giustizia; si ritiene che, in attesa, ovvero dal 16/03 al 14/06 (o data precedente di emanazione del provvedimento), si possa utilizzare un modello generale che contenga, però, i dati minimi richiesti.

Il costruttore deve rilasciare una polizza assicurativa per danni all'immobile di durata decennale, con dati identificativi e conformità da indicare nell'atto di trasferimento, a partire dalla data di ultimazione dei lavori e consegnare, prima o contestualmente alla stipula del preliminare, la fideiussione rilasciata da un istituto di credito o da una compagnia assicurativa pari all'ammontare totale delle somme e dell'ammontare di ogni altro accessorio riscosso

o da riscuotere prima dell'atto traslativo, compresi gli interessi legali maturati con rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale.

La peculiarità è che il compratore potrà procedere alla escussione della garanzia fideiussoria a partire dalla data in cui si è verificata la crisi del costruttore, posta la comunicazione preventiva di voler rinunciare alla compravendita o dalla data in cui il notaio rogante attesti di non aver ricevuto la polizza assicurativa conforme al provvedimento ministeriale; anche in tale ultimo caso a condizione che lo stesso acquirente proceda con la comunicazione di recesso contrattuale, stante il fatto che la mancata consegna della polizza comporta la nullità del contratto, che soltanto il medesimo compratore può far valere.

© Riproduzione riservata

### Le garanzie per gli «immobili da costruire»

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Immobili da costruire</b> | Immobili per i quali è stato richiesto il permesso di costruire ma non risultano ancora edificati o la cui costruzione non risulti ancora ultimata a tal punto da non poter ottenere il certificato di agibilità                                                                                                                   |
| <b>Contratto</b>             | Redazione del preliminare nella forma di atto pubblico e/o scrittura privata autenticata con indicazione degli estremi della fideiussione                                                                                                                                                                                          |
| <b>Polizza assicurativa</b>  | Il costruttore deve ottenere una polizza decennale a beneficio del compratore a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, la cui conformità deve essere indicata nel contratto definitivo di compravendita                                                                                                             |
| <b>Fideiussione</b>          | Prima o contestualmente alla stipula del preliminare il costruttore deve prestare al compratore una specifica fideiussione bancaria e/o assicurativa pari al totale delle somme e del valore degli altri oneri, nonché degli interessi legali per garantire, in caso di crisi, la restituzione delle somme versate dall'acquirente |
| <b>Decorrenza</b>            | Contratti per i quali il titolo abilitativo edilizio è stato richiesto o presentato in data successiva al 16/03/2019                                                                                                                                                                                                               |

