

**2**

**La scadenza.** Le nuove disposizioni sono scattate due mesi fa per tutti i contratti (preliminari o definitivi) - Per quelli precedenti restano in vigore le regole vecchie

## Il 16 marzo data spartiacque: due regimi di compravendita

**Francesco Nariello**

**T**utelare i privati interessati ad acquistare un immobile non ancora ultimato direttamente dal costruttore, attraverso un contratto che prevede il trasferimento non immediato del bene, dal rischio - in caso, ad esempio, di crisi dell'impresa costruttrice - di perdere gli acconti versati. È questo, in sintesi, il senso del sistema di garanzie messo in piedi dal decreto legislativo 122/2005, recentemente rafforzato dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (Dlgs 14/2019), strutturato per intervenire lungo tutto il processo che conduce al perfezionamento della compravendita: dal preliminare al rogito.

Le ultime modifiche normative - che prevedono, tra l'altro, l'obbligo di stipulare il preliminare dal notaio mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata -, sono in vigore dal 16 marzo scorso. Data dalla quale, quindi, coesistono due regimi diversi per questo tipo di compravendite: quello previsto dalle

nuove norme, che si applicano a tutti i contratti (preliminari o definitivi) relativi a fabbricati abitativi per i quali il titolo abilitativo sia stato richiesto o presentato a decorrere dalla loro entrata in vigore; e quello che fa riferimento alla legge preesistente, per i casi in cui permesso di costruire, Scia o Dia, siano stati avviati prima del 16 marzo.

### Le principali tutele

Al momento del preliminare scatta - innanzitutto - l'obbligo di consegna da parte del costruttore, a pena di nullità del contratto,

della fideiussione a garanzia di tutti i corrispettivi incassati o da incassare fino al trasferimento della proprietà.

La copertura fideiussoria, oltre a garantire la somma versata alla firma del "compromesso" (la caparra confirmatoria), può avere anche un contenuto progressivo, garantendo - entro il limite massimo stabilito - gli importi via via riscossi dal costruttore (si pensi agli acconti connessi all'avanzamento lavori) fino al rogito.

Allo scopo di garantire all'acquirente un'informazione il più completa possibile, la legge fissa il contenuto "minimo" - in termini tecnici, documentali e di tempistiche - del contratto preliminare, il quale deve riportare, tra l'altro: estremi del permesso di costruire (o della richiesta) e di ogni altro titolo abilitativo; l'indicazione di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati; capitolato ed elaborati di progetto; esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile; le caratteristiche tecniche della costruzione (struttura portante, fondazioni, tamponature, solai, copertura, infissi e impianti); i termini massimi di esecuzione del fabbricato (anche correlati agli avanzamenti); il prezzo complessivo per la compravendita; gli estremi della fideiussione; l'eventuale indicazione di imprese appaltatrici. Prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita il promittente venditore dovrà procedere all'eventuale frazionamento del mutuo (impegno specificato nel preliminare) e della relativa garanzia ipotecaria o al perfezionamento dell'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca o di

un eventuale pignoramento.

Al momento del trasferimento della proprietà, invece, scatta l'obbligo di consegnare all'acquirente una polizza assicurativa di durata decennale che garantisca il risarcimento dei danni materiali e diretti all'immobile, derivati dalla rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi.

Alcune tutele per il compratore possono estendersi, a determinate condizioni, anche dopo il rogito: si tratta ad esempio del diritto di prelazione (in caso di vendita all'asta) e l'esclusione dalla revocatoria fallimentare.

### Garanzie rafforzate

Oltre all'obbligo di stipulare davanti al notaio il preliminare «e ogni altro contratto che sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà», le novità introdotte di recente dal Codice della crisi d'impresa mirano a rafforzare i due principali strumenti a protezione dell'acquirente: fideiussione e polizza assicurativa. In base al Dlgs 14/2019 (articoli 385-388) - per i contratti aventi a oggetto edifici il cui titolo abilitativo sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo scorso - la fideiussione (rilasciata solo da banche e assicurazioni) e la polizza devono, innanzitutto, essere conformi a un apposito "modello standard", da definirsi con decreti dei ministeri della Giustizia e dello Sviluppo economico; l'attestazione di tale "conformità" della fideiussione, oltre agli estremi della stessa, deve essere riportata nel preliminare.

In caso di mancata consegna della polizza assicurativa è prevista espressamente la nullità («relativa», cioè eccezionale solo dall'acquirente) del rogito.

La stessa polizza deve essere

menzionata nel contratto definitivo, nel quale va attestata la sua conformità al predetto modello standard. Infine, oltre al caso in cui il costruttore “incontra in una situazione di crisi”, viene stabilita la escutibilità della fideiussione anche nell’eventualità in cui il no-

taio comunicati all’acquirente di non avere ricevuto, entro la data di stipula del definitivo, la polizza assicurativa.

RIPRODUZIONE RISERVATA

**la guida rapida**

**Garanzie sulla casa  
L'acquisto dal costruttore**

**PERMESSI  
DI COSTRUZIONE**

Dati terzo trimestre 2018

**+6,4%**

La crescita del numero di abitazioni

**+2,9%**

La crescita della superficie utile abitabile

**13,6 MILA**

Il numero di nuovi fabbricati residenziali

**+8,8%**

La crescita dei nuovi fabbricati residenziali

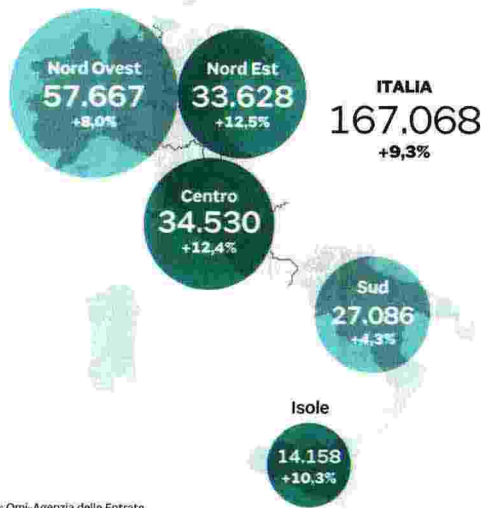
**1,2 MILIONI DI MQ**

La superficie utile abitabile si colloca poco al di sotto del numero espresso

Fonte: Istat

**LE COMPRAVENDITE**

Totale, media e relative variazioni abitazioni, per area. Variazione % IV trimestre 2018/IV 2019



Fonte: Omi-Agenzia delle Entrate

**LE GRANDI CITTÀ**

Variazione % tendenziale annua abitazioni. Confronto su trimestri

	COMPRAVENDITE		VAR. %	VAR. %
	IV 2017	IV 2018	III 2018/III 2019	IV 2018/IV 2019
<b>TOTALE</b>	<b>26.303</b>	<b>28.843</b>	<b>+3,8%</b>	<b>+9,7%</b>
Roma	8.411	9.325	+3,3%	<b>+10,9%</b>
Milano	6.466	7.078	-2,4%	<b>+9,5%</b>
Torino	3.620	3.794	+4,4%	<b>+4,8%</b>
Napoli	1.921	2.054	+3,3%	<b>+7,0%</b>
Genova	1.870	1.990	+6,9%	<b>+6,4%</b>
Palermo	1.236	1.464	+8,1%	<b>+18,5%</b>
Bologna	1.398	1.690	+23,5%	<b>+20,9%</b>
Firenze	1.382	1.448	+7,2%	<b>+4,8%</b>

Fonte: Omi-Agenzia delle Entrate

