

Acquisto immobili in costruzione: il decalogo del Notariato

21 marzo 2019/da Mario Guerriero

Le 10 cose da sapere per chi acquista immobili in costruzione, a seguito delle modifiche al Codice di crisi d'impresa

Il Consiglio Nazionale del Notariato fornisce chiarimenti in merito alle nuove tutele a favore degli acquirenti di immobili in costruzione introdotte con il dlgs n. 14/2019 "Codice della crisi d'impresa", in vigore dal 16 marzo 2019, modificando in parte il dlgs n. 122/2005.

Ricordiamo che la legge sull'acquisto di immobili da costruire (dlgs n. 122/2005) si applica quando il venditore è un costruttore/un imprenditore (in forma individuale o societario) o una coop edilizia e l'acquirente sia una persona fisica (anche socio di coop edilizia).

Il decalogo per gli acquirenti

Il Notariato ha individuato i seguenti 10 punti su cui fornire maggiori chiarimenti:

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:

l'obbligo del costruttore di consegnare all'acquirente una fidejussione, che garantisca il rimborso, in caso di crisi dell'impresa, di tutte le somme pagate o da pagare prima del trasferimento definitivo della proprietà;

l'obbligo di consegnare all'acquirente, al momento del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa di durata decennale (cd. 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)?

Il legislatore 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 notaio, al quale impone di verificare ed attestare la correttezza della fidejussione (che deve essere conforme ad un modello ministeriale).

Il notaio 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 fidejussione 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 fidejussione 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 il mancato rilascio della polizza decennale postuma.

6 – Quali altri vantaggi dà l'intervento del notaio nel preliminare?

Il notaio assicura che fin dal momento del 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, con l'effetto di proteggere l'acquirente dal rischio di ipoteche o vincoli successivi alla trascrizione stessa (purché la vendita intervenga entro tre anni).

7 – Cosa deve contenere il preliminare?

Oltre all'indicazione del rilascio della fidejussione ed all'attestazione della sua conformità al modello ministeriale, il preliminare deve contenere:

la descrizione dell'immobile da costruire, con i suoi confini, e delle pertinenze l'indicazione degli 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. Come?

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.