

**Vademecum sulla disciplina che tutela
gli acquirenti di immobili da costruire (d.lgs. n. 122/05)
alla luce delle ultime modifiche legislative (d.lgs. n. 14/19)**

<p><i>Cosa prevede oggi la legge per tutelare gli acquirenti degli immobili da costruire?</i></p> <p>Il d.lgs. n. 122/05 tutela 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, in particolare, 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.</p>
<p><i>Come cambia la tutela per gli acquirenti degli immobili da costruire?</i></p> <p>La nuova legge (d.lgs. 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). 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 decennale postuma in occasione dell'atto di compravendita dell'immobile.</p>
<p><i>Da quando si applica la nuova legge?</i></p> <p>Le maggiori tutele previste dalla nuova legge si applicano a tutti i contratti (preliminari o definitivi) relativi a fabbricati per i quali il titolo abilitativo (permesso di costruire/Scia/Dia) sia stato richiesto o presentato al Comune a decorrere dal 16.3.'19.</p>
<p><i>La fidejussione ha una scadenza?</i></p> <p>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.</p>
<p><i>Cosa deve contenere il preliminare?</i></p> <p>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.</p>
<p><i>La legge tutela l'acquirente anche al momento della compravendita. Come?</i></p> <p>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.</p>

da *Confedilizia notizie*, aprile '19

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.