



ORDINE DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI E DEGLI
ESPERTI CONTABILI
DI PORDENONE



Anno 2019

N.RF060

INFO FISCO

La Nuova Redazione Fiscale

A cura del
dott. Andrea Cirincione

www.redazionefiscale.it

Pag. 1 / 7

OGGETTO	IMMOBILI DA COSTRUIRE - NUOVE GARANZIE PER GLI ACQUIRENTI
RIFERIMENTI	D.LGS. N. 14/2019 -ARTT. DA 385 A 388 D.LGS. N. 122/2005
CIRCOLARE DEL	29/03/2019

Sintesi: il Codice della crisi e dell'insolvenza ha introdotto nuove regole a tutela dei promissari acquirenti di "immobili da costruire", tra cui, principalmente:

- il contratto preliminare devono essere stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata
- la fideiussione e la polizza assicurativa che il costruttore deve consegnare all'acquirente devono essere conformi a un modello standard prescritto con apposito DM (da emanare entro 90 gg dal 16/03/2019);
- la fideiussione diviene escutibile (oltre che nel caso in cui il costruttore entri in una "situazione di crisi") anche qualora il notaio comunichi all'acquirente di non aver ricevuto dal costruttore, in vista della stipula del contratto definitivo, la citata polizza assicurativa.

Il D.Lgs 122/2005 ha introdotto nel nostro ordinamento una serie di norme volte a **tutelare l'acquirente** di un **immobile in via di costruzione o da costruire**.

Il **D.Lgs 14/2019** (cd. "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza") prevede, ora, una serie di **modifiche** per rendere più incisive tali misure.

Di seguito le definizioni di legge utili a definire l'ambito applicativo delle disposizioni:

ACQUIRENTE	<p>Persona fisica:</p> <ul style="list-style-type: none"> che sia promissaria acquirente di un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, <u>compreso quello di leasing</u>, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire <p>ovvero</p> <ul style="list-style-type: none"> ancorché non socio di una cooperativa edilizia, che abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa
COSTRUTTORE	<p>Imprenditore o la cooperativa edilizia che</p> <ul style="list-style-type: none"> promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, <p>ovvero</p> <ul style="list-style-type: none"> abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, <p>sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi</p>
SITUAZIONE DI CRISI	<p>Situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad</p> <ul style="list-style-type: none"> esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, <p>ovvero</p> <ul style="list-style-type: none"> fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa
IMMOBILI DA COSTRUIRE	<p>immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità</p>

CIRCOLARI INFORMATIVE – CONSULENZA TELEFONICA – EDITORIA - CONVEGNI

REDAZIONE FISCALE Srl - Via G. A. Longhin n. 103 Padova (PD) – Reg. Imp. di PD e P.IVA 02001870225

Tel. 0464/480556 - Fax 0464/400613- Email: info@redazionefiscale.it

NUOVI OBBLIGHI DEL COSTRUTTORE

Come esposto in precedenza il D.Lgs 14/2019 è intervenuto modificando la disciplina in questione prevedendo maggiori tutele per l'acquirente e toccando in particolare i seguenti aspetti:

- a) preliminare di vendita (cd. "compromesso")
- b) fideiussione
- c) polizza assicurativa per danni all'immobile.

PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il preliminare di vendita è disciplinato dall'art. 6 D.Lgs. n. 122/2005, che a seguito delle modifiche portate dall'art. 388, D.Lgs. 14/2019 presenta le seguenti differenze.

ART. 6 DEL D.LGS. N. 122/2005	
Ante D.Lgs 14/2019	Post D.Lgs 14/2019
<p><i>Il contratto preliminare ed ogni altro contratto che ai sensi dell'articolo 2 sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile oggetto del presente decreto devono contenere:</i></p> <p>.....</p> <p><i>g) gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 2;</i></p>	<p><i>Il contratto preliminare ed ogni altro contratto che ai sensi dell'articolo 2 sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile oggetto del presente decreto devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata e devono contenere:</i></p> <p>.....</p> <p><i>g) gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 2 e l'attestazione della sua conformità al modello contenuto nel decreto di cui all'articolo 3, comma 7 -bis</i></p>

In sostanza:

- ➔ il contratto **preliminare di compravendita** (o altro contratto diretto al successivo acquisto da parte di una persona fisica della proprietà/altro diritto reale) su un immobile da costruire;
- ➔ deve essere obbligatoriamente stipulato
 - **per atto pubblico**
 - **o scrittura privata autenticata.**

Nota: in passato era sufficiente la forma scritta (ex art. 1350 co. 1 n. 1 c.c.) senza l'intervento di un notaio. Attualmente ciò sarà ammesso solo per i contratti preliminari diversi (es: relativi ad immobili già edificati).

La legge non dispone una sanzione espressa per la violazione di questa prescrizione formale. Si devono, pertanto, applicare le previsioni "generali", nel senso che:

- ⇒ in assenza di tale requisito
- ⇒ il contratto dovrebbe essere considerato **nullo** ex art. 1418, c. 1 c.c..



ATTENZIONE: in sostanza dovrebbe trattarsi di una nullità "assoluta" (non relativa come quella riferita alla fideiussione o la polizza decennale) e quindi:

- ✓ **insanabile** (articolo 1423 c.c.)
- ✓ l'azione è **imprescrittibile** (articolo 1422 c.c.)
- ✓ può essere fatta **valere da chiunque** vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio dal giudice (art. 1421 c.c.).



Nota: la prescrizione di forma in commento, comporta che per atto pubblico o scrittura privata, a pena di nullità, debbano essere redatte anche la **proposta e l'accettazione finalizzate alla stipula dei contratti** in questione nonché la **procura** che sia rilasciata in vista di essi.

Si ricorda che l'art. 6 c. 1 D.Lgs. 122/2005 prevede gli **elementi minimi** del contratto preliminare:

<p>DATI OBBLIGATORI DEL CONTRATTO PRELIMINARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ✓ indicazioni degli art. 2659, c. 1 n. 1 c.c. (cognome/nome, luogo e data di nascita, C.F. delle parti, nonché regime patrimoniale delle stesse; denominazione o ragione sociale, sede e codice fiscale delle persone giuridiche) e 2826 c.c. (natura dell'immobile, Comune in cui si trova, nonché dati di identificazione catastale); ✓ descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto; ✓ estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti; ✓ caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento a: struttura portante, fondazioni, tamponature, solai, copertura, infissi ed impianti; ✓ termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione; ✓ prezzo complessivo da corrispondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo; termini e modalità per il suo pagamento (che devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su C/C bancari/postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati, o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento), specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; ✓ NEW - estremi della fideiussione ed attestazione della conformità al modello standard ministeriale; ✓ eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi (in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita) ✓ estremi del permesso di costruire (o della sua richiesta se non ancora rilasciato), nonché ogni altro titolo/denuncia/provvedimento abilitativo alla costruzione; ✓ eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi.
<p>ALLEGATI OBBLIGATORI AL CONTRATTO PRELIMINARE</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti; ▪ elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali

FIDEIUSSIONE

L'art. 2 del D.Lgs 122/2005 già in precedenza prevedeva che il costruttore è obbligato in sede di contratto preliminare (a pena di nullità di detto contratto), a

- consegnare all'acquirente
- una **fideiussione, bancaria o assicurativa**
 - ⇒ di importo corrispondente alle somme che il costruttore riscuote anteriormente alla stipula del contratto definitivo



Nullità: si tratta di una **nullità relativa**, nel senso che può essere richiesta:

- ✓ solo su domanda dell'acquirente (che può comunque decidere di procedere al rogito)
- ✓ e non anche su domanda del venditore.

L'art. 3 del D.Lgs 122/2005 ne prevedeva le caratteristiche, tale articolo di legge è stato così **modificato dall'art. 385, D.Lgs. n. 14/2019.**

ART. 3 DEL D.LGS. N. 122/2005	
Ante D.Lgs 14/2019	Post D.Lgs 14/2019
<p>1. La fideiussione è rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.</p> <p>.....</p> <p>3. La fideiussione può essere escussa a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi di cui al comma 2 a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera a) del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui alle lettere b), c) e d) del comma 2, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.</p> <p>.....</p> <p>7. L'efficacia della fideiussione cessa al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione.</p>	<p>1. La fideiussione è rilasciata da una banca o da un'impresa esercente le assicurazioni; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2 o, nel caso di inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata</p> <p>.....</p> <p>3. La fideiussione può essere escussa:</p> <p>a) a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi di cui al comma 2 a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera a) del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui alle lettere b) , c) e d) del comma 2, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare;</p> <p>b) a decorrere dalla data dell'attestazione del notaio di non aver ricevuto per la data dell'atto di trasferimento della proprietà la polizza assicurativa conforme al decreto ministeriale di cui all'articolo 4, quando l'acquirente ha comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto di cui all'articolo 6.</p> <p>.....</p> <p>7. L'efficacia della fideiussione cessa nel momento in cui il fideiussore riceve dal costruttore o da un altro dei contraenti copia dell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione il quale contenga la menzione di cui all'articolo 4, comma 1 -quater</p> <p>7 -bis . Con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, è determinato il modello standard della fideiussione</p>

In sostanza con le modifiche portate dal D.Lgs n. 14/2019:

- la fideiussione deve essere **conforme a un modello standard** prescritto con decreto da emanarsi (entro 90 giorni dal 16 marzo 2019) in concerto tra i Ministeri della Giustizia e dello Sviluppo economico (articolo 3, comma 7-bis, D.lgs 122/2005);



Nota: la disposizione intende rimediare al fatto che, in passato, accanto a fideiussioni e polizze assicurative confezionate con correttezza, in non poche occasioni si sono visti circolare documenti predisposti in modo da servire a tutto, meno che alla tutela dell'acquirente.

- il **contratto preliminare** deve recare, oltre agli **estremi della fideiussione** consegnata dal costruttore, anche l'attestazione della sua **conformità al predetto modello standard** (articolo 6, comma 1, lettera g), Dlgs 122/2005); si tratta di una dichiarazione della quale le parti contraenti si devono dare reciprocamente atto e che, evidentemente, è rilasciata sotto il controllo del notaio rogante;
- sono **esclusi** dai soggetti che possono rilasciare la fideiussione **gli intermediari abilitati ex art. 107 TUB**;
- il **mancato rilascio della fideiussione**, prima o contestualmente alla stipula del contratto, **continua a determinare la nullità** dello stesso, che opera solo a favore dell'acquirente;
- la **fideiussione cessa di avere efficacia** nel momento in cui il fideiussore (banca/assicurazione) riceve dal costruttore/altro contraente **copia dell'atto di trasferimento della proprietà/altro diritto reale di godimento** o dell'atto definitivo di assegnazione contenente gli estremi identificativi della polizza assicurativa e la sua conformità al modello standard ministeriale

Inoltre la fideiussione può essere **escussa**:

- dalla data in cui si è verificata la **situazione di crisi**, a condizione che lo stesso abbia comunicato al costruttore la volontà di recedere dal contratto o, in caso di procedura concorsuale, il competente organo non abbia comunicato l'intenzione di subentrare nel contratto preliminare
- dalla data in cui il notaio attesta di non aver ricevuto (per la data dell'atto di trasferimento della proprietà) la polizza assicurativa conforme allo specifico Decreto ministeriale, a condizione che l'acquirente abbia comunicato al costruttore di voler recedere dal contratto.



N.B.: per l'**escussione** della fideiussione

- ✓ l'acquirente deve inviare una richiesta scritta al fideiussore a mezzo raccomandata A/R
- ✓ accompagnata dalla documentazione idonea a dimostrare l'ammontare delle somme e di ogni altro eventuale corrispettivo pagati al costruttore.

Il fideiussore deve effettuare il pagamento di quanto dovuto **entro 30 giorni** dal ricevimento della richiesta. Qualora si verificasse un ritardo nel pagamento l'acquirente ha diritto al rimborso delle spese sostenute per ottenere la restituzione di quanto spettante, oltre agli interessi.

Si ricorda che secondo quanto previsto dall'art. 2 del D.Lgs N. 122/2005:

- ⇒ la **fideiussione** deve essere di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore:
 - ha già riscosso (caparre, acconti, ecc.)
 - e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento;
- ⇒ per le **società cooperative**:
 - l'atto equipollente al preliminare
 - consiste in quello con il quale siano state versate somme o assunte obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa.

POLIZZA ASSICURATIVA

Ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs 122/2005

- ➔ in sede di **contratto definitivo** (rogito):
- ➔ il costruttore è obbligato a consegnare all'acquirente una polizza assicurativa decennale
 - a copertura dei danni subiti dall'edificio o provocati a terzi
 - derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi (cd. "postuma").

Tale articolo di legge è così **modificato dall'art. 386 del D.Lgs n. 14/2019**.

ART. 4 DEL D.LGS. N. 122/2005	
Ante modifiche D.Lgs 14/2019	Post modifiche D.Lgs 14/2019
<p>1 Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.</p>	<p>1. Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.</p> <p>1 -bis . Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro della giustizia e con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono determinati il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello standard.</p> <p>1 -ter . In caso di inadempimento all'obbligo previsto dal comma 1, l'acquirente che abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto di cui all'articolo 6 ha diritto di escutere la fideiussione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera b) .</p> <p>1 -quater . L'atto di trasferimento deve contenere la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità al decreto previsto dal comma 1 -bis .».</p>

In sostanza:

- la polizza assicurativa deve essere conforme a un **modello standard prescritto** con DM (da emanare entro 90 giorni dal 16/03/2019)
- il contratto definitivo è **nullo se non è consegnata la polizza** (art. 4 c. 1 Dlgs 122/2005)



Nota: nella legislazione previgente, invece, non è dettata alcuna sanzione circa la mancata consegna della polizza assicurativa

Si tratta, sempre, di una nullità relativa, che opera solo a favore dell'acquirente (analogamente a quanto visto per la fideiussione)

- il contratto definitivo deve recare **menzione della polizza assicurativa** e della sua **conformità al modello standard** (art. 4 c. 1-quater Dlgs 122/2005); anche in questo caso si tratta di una dichiarazione della quale le parti contraenti, sotto il controllo del notaio rogante, si devono dare reciprocamente atto;
- la **fideiussione diviene escutibile** (oltre che nel caso in cui il costruttore entri in una «situazione di crisi») anche qualora il notaio comunichi all'acquirente di non aver ricevuto dal costruttore, in vista della stipula del contratto definitivo, la predetta polizza assicurativa (art. 3 c. 3, ed art. 4, c. 1-ter, Dlgs 122/2005).

DECORRENZA

Per la decorrenza delle novità sopraesposte l' art. 387 del D.Lgs n. 14/2019 dispone che:



"Le modifiche apportate dal decreto si applicano ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso"

Le nuove disposizioni sono, quindi, applicabili ai:

- contratti aventi ad oggetto immobili da costruire
- per i quali il titolo abilitativo edilizio è stato richiesto/presentato
- **successivamente al 16/03/2019** (data di entrata in vigore del D.Lgs. n. 14/2019).



ATTENZIONE - Rimangono **estranei** alle modifiche citate i contratti preliminari relativi:

- ⇒ alle **compravendite di unità immobiliari** già edificate dal costruttore
- ⇒ ai **contratti di appalto** ad imprese edili per la costruzione dell'immobile.

