La tutela assicurativa dell'acquirente di un immobile da costruire

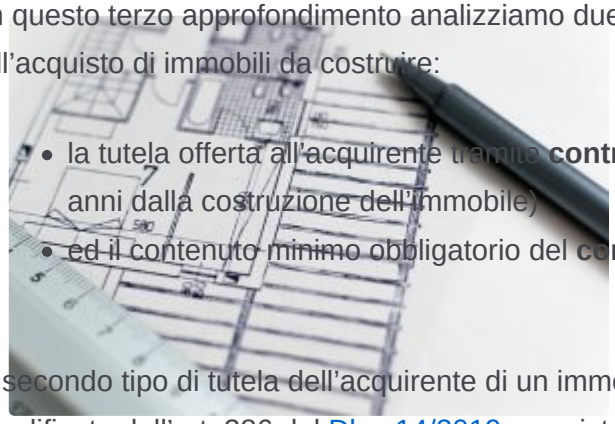
di Gianfranco Visconti

Pubblicato il 29 Aprile 2019

In questo terzo approfondimento analizziamo due aspetti fondamentali della contrattualistica relativa all'acquisto di immobili da costruire: la tutela offerta all'acquirente tramite contratto di assicurazione (che dovrebbe valere fino a 10 anni dalla costruzione dell'immobile) ed il contenuto minimo obbligatorio del contratto preliminare di compravendita immobiliare.

QUESTA È LA TERZA PARTE DI UNA SERIE DI APPROFONDIMENTI SUL TEMA. CLICCA QUI PER RECUPERARE LE PARTI PRECEDENTI

In questo terzo approfondimento analizziamo due aspetti fondamentali della contrattualistica relativa all'acquisto di immobili da costruire:



- la tutela offerta all'acquirente tramite **contratto di assicurazione** (che dovrebbe valere fino a 10 anni dalla costruzione dell'immobile)
- ed il contenuto minimo obbligatorio del **contratto preliminare** di compravendita immobiliare.

Il secondo tipo di tutela dell'acquirente di un immobile da costruire, previsto dall'art. 4 del Dlgs 122/2005, modificato dall'art. 386 del Dlgs 14/2019, consiste nella **polizza assicurativa** indennitaria con durata decennale a partire dalla data di ultimazione dei lavori (dovrebbe far fede di essi, a nostro parere, la data del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile) che il costruttore ha l'obbligo di contrarre (a sue spese, ovviamente) e consegnare all'acquirente per garantirlo dai danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto dall'art. 1669 c.c. (sulla responsabilità dell'appaltatore nei confronti del committente e dei suoi aventi causa), derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi dopo la stipula del contratto definitivo di compravendita con l'acquirente o dell'atto di assegnazione con una cooperativa edilizia di abitazione. Ricordiamo che l'art. 1669 c.c. prevede che la denunzia della rovina o dei difetti dell'immobile sia fatta entro un anno dalla scoperta di essi, pena la decadenza della possibilità

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

di esercitare il diritto da parte dell'acquirente.

La mancata consegna della polizza assicurativa all'acquirente o all'assegnatario comporta la **nullità del contratto** di compravendita o di altro tipo che comporti l'acquisto della proprietà o di un altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire. **Questa nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente** (art. 4, comma 1°).

In caso di **inadempimento** dell'obbligo di consegna della polizza assicurativa, **l'acquirente** che abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto preliminare di cui all'art. 6 del Dlgs 122/2005 *[1]* **ha diritto di escutere la fideiussione** ai sensi della lettera *b*) del comma 3° dell'art. 3 dello stesso decreto *[2]*, vale a dire a decorrere dalla data dell'attestazione del notaio di non avere ricevuto per la data dell'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile la polizza assicurativa conforme al decreto ministeriale di cui ai capoversi successivi (art. 4, comma 1°-*ter*).

L'atto di trasferimento, cioè il contratto definitivo di compravendita o l'atto di assegnazione dell'immobile costruito, **deve contenere la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa** e della sua conformità al decreto ministeriale di cui al capoverso successivo (art. 4, comma 1°-*quater*).

Il contenuto, le caratteristiche ed il modello contrattuale standard della polizza assicurativa a favore dell'acquirente di un immobile da costruire sono determinate da un decreto del Ministero dello sviluppo economico, di concerto coi Ministeri della giustizia e dell'economia (art. 4, comma 1°-*bis*).

Le tutele fideiussoria ed assicurativa a favore dell'acquirente disciplinate dagli artt. 2, 3 e 4 del Dlgs 122/2005 si applicano ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del Dlgs 122/2005, vale a dire il 21 Luglio 2005 (art. 5). Ai contratti antecedenti a questa data si applica, come vedremo la tutela risarcitoria del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire disciplinato dagli articoli da 12 a 18 dello stesso Dlgs 122/2005. Inoltre, gli artt. da 6 ad 11 di questo Decreto si applicano ai contratti in essere ed a quelli stipulati successivamente alla data di entrata in vigore di esso.

Infine, le modifiche apportate al Dlgs 122/2005 dal Dlgs 14/2019, il "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza", si applicano ai contratti aventi per oggetto immobili da costruire per i quali il titolo

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

abilitativo edilizio, cioè il permesso di costruire, sia stato richiesto o presentato successivamente alla data di entrata in vigore di questo Codice, come prevede il comma 1°-*bis* dell'art. 5 del Dlgs 122/2005 aggiunto dall'art. 387 del Dlgs 14/2019.

Dal momento che, come abbiamo visto nel primo paragrafo, il Dlgs 14/2019 entra in vigore dopo 18 mesi dalla sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, avvenuta il 14 Febbraio 2019, per cui il 16 Agosto 2020, ma le norme di esso che modificano il Dlgs 122/2005 entrano in vigore dopo soli 30 giorni dalla pubblicazione del Codice della crisi, vale a dire il 16 Marzo 2019, è a quest'ultima data che bisogna fare riferimento per la richiesta o presentazione del titolo abilitativo edilizio dell'immobile da costruire di cui al precedente capoverso.

L'art. 6 del Dlgs 122/2005 disciplina poi i **contenuti**, cioè gli elementi che il **contratto preliminare** od ogni altro contratto volto all'acquisto non immediato da parte di una persona fisica della proprietà o di un altro diritto reale su un bene immobile da costruire (che debbono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata da un notaio, pena la nullità dell'atto) devono contenere perché l'acquirente possa usufruire delle garanzie e delle tutele previste dal Dlgs 122/2005, e precisamente:

a. le indicazioni previste agli articoli 2659, primo comma, n. 1) *[3]*, e 2826 del c.c. *[4]*;
b. la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto;
c. gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti;
d. le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;
e. i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione;
f. l'indicazione del prezzo complessivo da corrispondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo (per es., nel caso di permuta immobiliare), i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o da versamenti diretti su conti correnti bancari o 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;
g. gli estremi della fideiussione a favore dell'acquirente di cui all'articolo 2 del Dlgs 122/2005, che abbiamo esaminato nell'articolo precedente, e l'attestazione della sua conformità al modello contrattuale standard contenuto nel decreto attuativo del Ministero della giustizia previsto dal comma 7°-*bis* dell'art. 3 dello stesso decreto legislativo (lettera modificata dall'art. 388 del Dlgs

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

14/2019);

h. l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto a favore del quale risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi e, in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;
i. gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo necessario alla costruzione dell'immobile;
j. l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici dei lavori di costruzione dell'immobile, con la specificazione dei relativi dati identificativi.

Agli stessi contratti devono inoltre essere allegati:

1. il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi per la costruzione dell'immobile, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;
2. gli 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 del o degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

***

Note

[1] Trattato nell'articolo successivo a questo.

[2] Trattato più avanti in questo articolo.

[3] Che sono: cognome e nome, luogo e data di nascita ed il numero di codice fiscale delle parti del contratto, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da una loro dichiarazione resa nel titolo, cioè nel contratto, o risultante da un certificato dell'Ufficiale di Stato Civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede ed il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società semplici, in nome collettivo e in accomandita semplice (le società di persone), con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone fisiche che le rappresentano secondo il loro atto costitutivo.

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

[4] Che sono: indicazione della natura, cioè della destinazione d'uso dell'immobile, del comune in cui si trova, dei dati di identificazione catastale, compresa la categoria catastale di appartenenza; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono.

***

a cura di Gianfranco Visconti

Lunedì 29 Aprile 2019

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D