

# TUTELA DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## LEGISLAZIONE

**Legge 2 agosto 2004, n. 210** («Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire»).

**D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122** («Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire a norma della Legge 2 agosto 2004, n. 210»).

**Legge 19 ottobre 2017, n. 155** («Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza») - **Art. 12**, delega il Governo ad adottare con successivo provvedimento legislativo, disposizioni in materia di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire secondo i seguenti principi:

- al fine di garantire il controllo di legalità da parte del notaio sull'adempimento dell'obbligo di stipula della fideiussione e di rilascio della polizza assicurativa decennale, stabilire che l'atto sia stipulato **mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata**;
- prevedere che all'**inadempimento dell'obbligo assicurativo** consegua la **nullità relativa del contratto**.

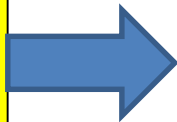
**D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14** («Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della Legge 19 ottobre 2017, n. 155»).

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## ALCUNI DATI SULLA APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

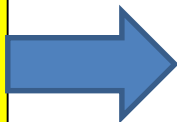
Le procedure fallimentari nel comparto edilizio sono aumentate negli ultimi anni

Incidenza di fallimenti nel settore delle costruzioni



incremento del **34%** nel 2009 e ancora del **15%** nel 2010 (*dati forniti dall'Osservatorio trimestrale sulla crisi di impresa di Cerved Group*)

Garanzie fideiussorie



Dal 2008, su base nazionale, il rilascio delle garanzie fideiussorie è stato effettuato nel **30%** delle nuove costruzioni



Questo ha comportato uno scarso afflusso di risorse al Fondo di solidarietà, alimentato da un contributo obbligatorio a carico del costruttore sulla fideiussione



### Fondo di solidarietà

**800 milioni** di euro di richieste di indennizzo pervenute a fronte di un totale introiti

- nel 2013 di € **62.000.000** circa
- nel 2016 di € **77.500.000** circa

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## COS'E' IL FONDO DI SOLIDARIETA'?

L'articolo 12, D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122, ha istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze un apposito **Fondo** volto a garantire un indennizzo agli acquirenti che, a seguito dell'assoggettamento del costruttore a procedure implicanti una situazione di crisi, hanno subito la perdita di somme di denaro o di altri beni e non hanno conseguito il diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento su immobili oggetto di accordo negoziale con il costruttore ovvero l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su immobili da costruire per iniziativa di una cooperativa.

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## CONTRIBUTI AL FONDO DI SOLIDARIETA'

L'ammontare dei **contributi obbligatori** destinati ad alimentare il Fondo di solidarietà, registrati ed attribuiti dalla Consap (società Concessionaria servizi assicurativi pubblici che gestisce il Fondo) alle Regioni, è stato versato:

Percentuale contributo	Regioni
per l'80,7%	da Regioni del Nord
per il 15,5%	da Regioni del Centro
per il 3,8%	da Sud e Isole

Quasi un terzo dei contributi è stato versato solo dalla Lombardia, Regione che dunque è risultata la più virtuosa

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire


## CONTRIBUTI AL FONDO DI SOLIDARIETA'




Il fondo è alimentato da un **contributo obbligatorio a carico del costruttore tenuto a consegnare la fideiussione.**

Il versamento del contributo era previsto per un periodo massimo di quindici anni a decorrere dall'entrata in vigore del D.Lgs. 122/2005. Successivamente, con D.L. 30.12.2016, n. 244, il versamento del contributo è stato esteso di ulteriori dieci anni, ossia fino al **2030.**

Misura del  
contributo  
obbligatorio



per la **prima annualità di applicazione della norma**, la misura era pari al 4 per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione



per le **annualità successive**, la misura è stabilita con decreto del Ministero della Giustizia, di concerto con il Ministro dell'Economia, **entro il limite massimo del 5 per mille** dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## COSA E' STATO FATTO FINO AD OGGI? LE PROPOSTE ANCE

- A fronte dell'inadempimento dell'obbligo di rilascio della fideiussione, previsione di una sanzione del 5% del prezzo indicato nel rogito (incrementata di 1/3 in caso di due o più violazioni riferite all'immobile);
- rilascio della fideiussione per singoli acconti e non per l'intera somma pattuita ed incassata progressivamente;
- pagamento del premio della fideiussione a fronte della crescita dell'importo da garantire;
- l'importo della fideiussione non deve comprendere anche l'Iva dovuta;
- modificare la prassi degli Istituti di credito al fine di evitare la segnalazione della richiesta di fideiussione bancaria alla Centrale Rischi della Banca d'Italia e che l'importo della stessa possa incidere sulla disponibilità del c.d. castelletto.

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## FIDEIUSSIONE E POLIZZA DECENNALE POSTUMA: COSA PREVEDE LA NUOVA NORMATIVA

Il costruttore, in sede di contratto preliminare, è obbligato:

- a consegnare all'acquirente una **fideiussione** di importo corrispondente alle somme ed al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che ha riscosso e deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà, a pena di nullità del contratto stesso (**nullità relativa che può essere fatta valere solo dall'acquirente**);
- a consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà, una **polizza assicurativa decennale** a copertura dei danni materiali all'edificio e dei danni provocati a terzi e derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi.



# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## FIDEIUSSIONE

### COSA PREVEDE LA NUOVA NORMATIVA

- La fideiussione può essere rilasciata **solo da banche ed assicurazioni**, con esclusione degli **intermediari finanziari**;
- la fideiussione deve essere predisposta in conformità ad apposito **modello standard** approvato con decreto del Ministero della Giustizia (entro il 14 maggio 2019);
- in attesa dell'emanazione del Decreto Ministeriale, il contenuto della fideiussione sarà **determinato dalla volontà delle parti (!!??)**;
- la fideiussione tutela l'acquirente non più solo per il caso di situazione di crisi del venditore/costruttore, ma anche in caso di **mancata consegna della polizza assicurativa decennale**: qualora infatti il notaio attesti di non aver ricevuto, alla data del rogito notarile, la polizza assicurativa è consentito all'acquirente di recedere dal contratto ed escutere la fideiussione.

## FIDEIUSSIONE LE PROPOSTE ANCE

- Prevedere il pagamento del premio per **singoli acconti** e non per l'intera somma pattuita ed incassata progressivamente;
- prevedere che l'obbligo del costruttore/venditore a rilasciare la fideiussione a favore dell'acquirente non comporti impegno del c.d. castelletto.

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## POLIZZA DECENNALE POSTUMA COSA PREVEDE LA NUOVA NORMATIVA

- Con decreto del Ministro dello Sviluppo Economico, da adottarsi entro il 14 maggio 2019, sono determinati il **contenuto**, le **caratteristiche** e il **modello standard** della polizza assicurativa;
- in attesa dell'emanazione del Decreto Ministeriale, il contenuto della polizza assicurativa sarà **determinato dalla volontà delle parti (!!??)**;
- la consegna della polizza al momento del rogito è prevista **a pena di nullità del contratto** (nullità relativa, cioè eccepibile solo dall'acquirente);
- **obbligo di menzionare nel rogito gli estremi identificativi** della polizza assicurativa e di attestare la sua conformità al Decreto Ministeriale;
- in caso di **mancata consegna della polizza assicurativa**, il compratore **potrà escutere** la fideiussione consegnata in sede di contratto preliminare.

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## **POLIZZA DECENNALE POSTUMA CRITICITA'**

- Assenza del massimale di risarcimento verso terzi;
- generico riferimento all'articolo 1669 del codice civile (con la problematica della giurisprudenza che rende praticamente impossibile una copertura completa di tutti i possibili vizi);
- eccessiva discrezionalità delle compagnie assicurative;
- rilascio della polizza di fatto condizionato alla sottoscrizione obbligatoria di altre polizze e di alcuni adempimenti tecnici;
- premi molto elevati;
- difficoltà ad ottenere il rilascio della polizza.

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire


## POLIZZA DECENNALE POSTUMA LE PROPOSTE ANCE

- Superare le attuali criticità legate all'**indeterminatezza dei massimali e dell'oggetto** che determina attualmente l'impossibilità di avere una copertura realmente garantista di tutti i possibili vizi;
- superare l'attuale **prassi assicurativa fortemente discrezionale** nel rilascio delle polizze che impone l'osservanza di una serie di adempimenti ulteriori (quali, ad esempio, la stipula della polizza car, ecc.);
- prevedere uno strumento di garanzia: il libretto del fabbricato.

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## REDAZIONE CONTRATTO PRELIMINARE DI IMMOBILE DA COSTRUIRE

Il contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto un **immobile da costruire** deve essere stipulato per **atto pubblico o scrittura privata autenticata**

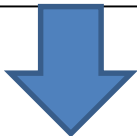


Ciò comporta la necessità di procedere, oltre alla registrazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, anche alla **trascrizione** (ex art. 2645-*bis* c.c.) presso la conservatoria immobiliare

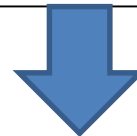
# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE ART. 2645-BIS C.C.

La trascrizione del preliminare produce un «effetto prenotativo» perché fa retroagire gli effetti della trascrizione dell'atto definitivo. In questo modo sono garantite la:



**tutela generica:** l'acquirente acquista l'immobile nello «stato di diritto» in cui si trova al momento della stipula del preliminare



**tutela specifica:** il promissario acquirente prevale rispetto ai terzi che hanno eseguito trascrizioni o iscrizioni pregiudizievoli successive alla trascrizione del preliminare

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## EFFETTI TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE ART 2645-BIS C.C.

Gli effetti della trascrizione del preliminare **cessano e si considerano come mai prodotti** se:

**entro un anno** dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto

ed in ogni caso **entro tre anni** dalla data della trascrizione del preliminare

**non è eseguita la trascrizione del contratto definitivo** o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale



# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## VICENDE ESTINTIVE DELLA TRASCRIZIONE



cancellazione della  
trascrizione

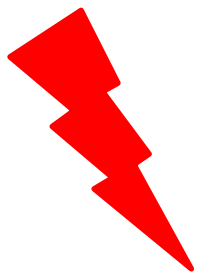


perdita di efficacia per  
decorrenza del termine

## CANCELLAZIONE DELLA TRASCRIZIONE

Può avvenire:

- con una **sentenza passata in giudicato** che dichiara il preliminare nullo o che lo annulla, lo risolve o lo rescinde;
- sulla base di una **vicenda estintiva** riconducibile alla volontà delle parti.



La **cancellazione su base volontaria** può avvenire **solo su iniziativa del promissario acquirente**: soggetto a cui fa capo l'interesse protetto dalla trascrizione del preliminare

## CANCELLAZIONE DELLA TRASCRIZIONE LA PROPOSTA ANCE

- cancellazione della trascrizione in forma automatica in caso di recesso dell'acquirente o risoluzione per inadempimento;
- previsione di una clausola contrattuale, con contestuale rilascio di apposita procura, con la quale il promissario acquirente acconsenta la cancellazione della trascrizione in caso di recesso o risoluzione per inadempimento (ma quanto costa? Almeno 500 euro di spese circa, oltre onorario del Notaio);
- previsione di una penale in caso di recesso dell'acquirente o risoluzione per inadempimento.

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## MA QUANTO COSTA REGISTRARE E TRASCRIVERE UN CONTRATTO PRELIMINARE E CHI PAGA?

### Registrazione contratto preliminare assoggettato ad Iva

- Bollo: euro 155,00
- Imposta di registro in misura fissa: euro 200
- Imposta di registro proporzionale: 0,50% su caparra confirmatoria
- Se previsto un acconto prezzo: euro 200,00 per ogni acconto prima del rogito
- Imposta ipotecaria: euro 200,00
- Tassa ipotecaria: euro 35,00
- Tassa archivio che varia in base al prezzo da euro 20,00 ad euro 100,00 circa

### Trascrizione contratto preliminare assoggettato ad Iva

- Visure: tra euro 100,00 ed euro 200,00
- Contributi (dipendono dal prezzo) alla Cassa Nazionale Notariato tra euro 100,00 ed euro 250,00 circa
- Rimborso spese: euro 300,00 circa
- Onorario (che dipende dalla complessità della pratica e dal prezzo): si ipotizza un importo minimo di euro 800,00
- Iva 22%

# Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

## RIMANGONO ANCORA TROPPE CRITICITA' .....

- **Onere economico** per la redazione contratto preliminare e trascrizione compreso all'incirca, almeno, tra euro 1.000,00 ed euro 2.000,00;
- **cancellazione della trascrizione** in caso di risoluzione contrattuale: necessità dell'intervento del notaio e soprattutto del consenso dell'acquirente che potrebbe avere comportamenti finalizzati alla riduzione del danno economico-restituzione acconti/caparra;
- **coordinamento tra trascrizione del preliminare e mutuo edilizio**: la concessione del mutuo con relativa ipoteca a garanzia deve essere necessariamente antecedente alla trascrizione del singolo preliminare, altrimenti l'effetto prenotativo del preliminare prevale sulla garanzia ipotecaria;
- **concessione del mutuo subordinata alla necessità che siano già sottoscritti compromessi** per dimostrare le vendite e la commerciabilità dell'intervento;
- **difficoltà, ai fini della trascrizione**, di identificare la quota di proprietà di ciascun acquirente del futuro edificio da costruire mediante redazione di un'apposita tabella millesimale (ad esempio, per l'individuazione delle parti comuni);
- **contenuto della fideiussione e della polizza assicurativa** determinato dalla volontà delle parti in attesa dell'emanazione dei Decreti Ministeriali che prevedano un modello standard.

*Grazie per l'attenzione!*