

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**.

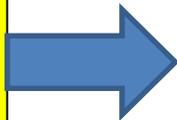
D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 («Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza in attuazione della Legge 19 ottobre 2017, n. 155»).

Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

ALCUNI DATI SULLA APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA

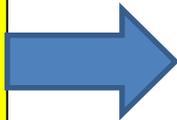
Le procedure fallimentari nel comparto edilizio sono aumentate negli ultimi anni

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'

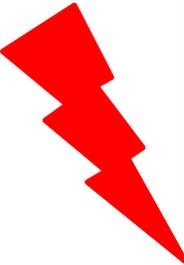
L'ammontare dei **contributi obbligatori** destinati ad alimentare il Fondo di solidarietà, registrati ed attribuiti dalla Consap (società Concessionaria servizi assicurativi pubblici che gestisce il Fondo) alle Regioni, è stato versato:

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

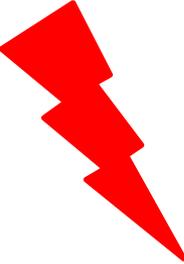
POLIZZA DECENNALE POSTUMA LE PROPOSTE ANCE

- 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**

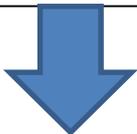


Ciò comporta la necessità di procedere, oltre alla registrazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, anche alla **trascrizione** (ex art. 2645-*bis* c.c.) presso la conservatoria immobiliare

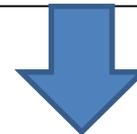
Tutela degli acquirenti di immobili da costruire

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

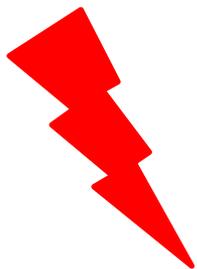


perdita di efficacia per
decorrenza del termine

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!