

22 maggio 2019 9:51

Casa da costruire: tutele per gli acquirenti

di [Rita Sabelli](#)

L'acquisto di una casa da costruire è tutelato dalla legge italiana in vari modi.

Prima di tutto l'obbligo in capo al costruttore di stipulare una fideiussione che protegga l'acquirente nei casi di crisi che potrebbero coinvolgerlo, ovvero l'esser sottoposto ad esecuzione immobiliare in relazione all'immobile, il fallimento, l'amministrazione straordinaria, un concordato preventivo, una liquidazione coatta amministrativa. In più la norma prevede anche l'obbligo per il costruttore di rilasciare, all'atto del trasferimento di proprietà, un'assicurazione decennale contro i danni.

Altra tutela è una forma contrattuale particolare che garantisca maggiormente l'acquirente.

La normativa in questione è il D.lgs.122/2005 modificato, in ultimo, dal D.lgs. 14/2019 che ha ridefinito alcune garanzie.

Alle sue tutele l'acquirente non può rinunciare; ogni eventuale clausola contrattuale contraria è nulla e deve considerarsi come non apposta.

Una breve descrizione dei punti salienti (indice scheda):

[CONTENUTO DEL CONTRATTO](#)

[FINANZIAMENTO BANCARIO E IPOTECA](#)

[FIDEIUSSIONE E ASSICURAZIONE CONTRO VIZI E DANNI](#)

[DIRITTO DI PRELAZIONE](#)

[FONDO DI SOLIDARIETA'](#)

[RIFERIMENTI NORMATIVI](#)

[CONTENUTO DEL CONTRATTO](#)

La legge specifica che tutti i contratti, preliminare ed altri, **devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.**

Essi dovranno riportare, tra le altre cose:

- la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze;
- gli estremi degli eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione, nonché l'elenco dei vincoli previsti;
- le caratteristiche tecniche e qualitative dell'immobile da costruire;
- i termini massimi di esecuzione, eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione previste;
- il prezzo complessivo da corrisondersi in danaro o il valore di ogni altro corrispettivo, l'eventuale caparra nonché le modalità ed i tempi di pagamento;
- l'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 e, in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;
- gli estremi della fideiussione e la sua conformità alla legge e, quando sarà approntato, al modello ministeriale;
- gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;
- gli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità alla legge;
- l'indicazione delle eventuali aziende appaltatrici coinvolte;

Devono inoltre esservi allegati:

* la planimetria dell'immobile e delle sue pertinenze di uso esclusivo nonché il progetto base oggetto del rilascio dei permessi;

* il capitolato e l'indicazione delle rifiniture ed accessori convenuti tra le parti.

[FINANZIAMENTO BANCARIO E IPOTECA](#)

La legge ha modificato, in alcune parti, il testo unico della finanza per quanto riguarda il frazionamento del finanziamento e delle relative ipoteche. Vi sono dei precisi obblighi per la banca, con specifiche disposizioni in caso di mancato rispetto degli stessi (intervento del notaio per incarico del Tribunale).

FIDEIUSSIONE E ASSICURAZIONE CONTRO VIZI E DANNI

FIDEIUSSIONE

All'atto della firma del contratto preliminare, o prima, il costruttore deve rilasciare all'acquirente una fideiussione di importo pari al valore complessivo pattuito per il contratto definitivo, escluse le somme erogate da un eventuale soggetto mutuante.

La fideiussione, bancaria o assicurativa, garantisce la restituzione delle somme pagate e dei relativi interessi legali nel caso si verifichi una situazione di crisi (esecuzione immobiliare in relazione all'immobile stesso, fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa) o vi sia un inadempimento all'obbligo assicurativo. Essa cessa di avere efficacia con la consegna a chi l'ha emessa della copia dell'atto di acquisto.

Un decreto del Ministero della giustizia dovrà, entro Giugno 2019, predisporre un modello standard di fideiussione ma fino a quel momento, pur in mancanza, la normativa deve essere comunque rispettata.

Per i dettagli sulle modalità in cui la legge intende il verificarsi di una situazione di crisi e sulle modalità di escussione della fideiussione si veda l'art.3 del D.lgs.122/2005 aggiornato al 2019.

ASSICURAZIONE

Il venditore dovrà inoltre offrire garanzie di risarcimento per eventuali vizi o difformità riscontrati dopo la firma del contratto definitivo di compravendita o dopo l'atto definitivo di assegnazione (nel rispetto dell'art.1669 del codice civile). Ciò contraendo una polizza assicurativa decennale a beneficio dell'acquirente con effetto dalla data di ultimazione dei lavori. Copia della polizza dev'essere consegnata all'acquirente all'atto del trasferimento di proprietà, pena la nullità del contratto.

Un decreto ministeriale dovrà entro Giugno 2019 definire i contenuti della polizza assicurativa e un suo modello standard; fino a quel momento, pur in mancanza, la normativa deve essere comunque rispettata.

DIRITTO DI PRELAZIONE

Se l'immobile è stato consegnato all'acquirente che l'ha adibito ad abitazione principale per sé o per il proprio coniuge o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto in caso di incanto.

Se l'acquisto avviene ad un prezzo inferiore alle somme riscosse in sede di escussione della fideiussione, la differenza dev'essere restituita al fideiussore.

FONDO DI SOLIDARIETA'

La legge ha istituito un "fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire", tenuto presso la CONSAP, che dovrebbe intervenire con indennizzi per chi subisce perdite nei casi di crisi economica del costruttore. Ad oggi tuttavia il fondo ci risulta inaccessibile, essendo scaduto, senza rinnovi, il termine per la presentazione delle domande.

[QUI informazioni](#)

RIFERIMENTI NORMATIVI

- Legge 210/2004 "Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire."
- D.lgs. 122/2005 "Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210"
- D.lgs. 14/2019 art. dal 385 al 388

(Scheda revisionata in data 22/5/2019; versione originale 18/1/2006 con modifiche del 6/3/2008 e 3/6/2014)