

Il rogito è nullo se non è consegnata la polizza assicurativa

Angelo Busani

L'inefficacia è relativa
La mancanza rende
escutibile la fideiussione

La legge 122/2005 (agli articoli 2 e 4) già oggi prevede che, a tutela dell'acquirente, il costruttore sia obbligato:

- in sede di contratto preliminare (e 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 (si tratta di una nullità che la legge definisce come relativa, che cioè, può essere dichiarata solo su domanda dell'acquirente);
- in sede di contratto definitivo, a consegnare all'acquirente, una polizza assicurativa decennale a copertura dei danni subiti dall'edificio e provocati a terzi e derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi.

Con l'intento di rafforzare questo apparato di protezione per l'acquirente, il Codice della crisi ora innova la disciplina della fideiussione e dell'assicurazione previste dalla normativa sugli acquisti di immobili da costruire, disponendo che:

1. la fideiussione e la polizza assicurativa devono essere conformi a un modello standard prescritto con decreti 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, e articolo 4, comma 1-bis, Dlgs 122/2005); si tratta di una norma che 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;

2. 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;

3. il contratto definitivo - il rogito - è nullo (si tratta di una nullità relativa, cioè eccepibile solamente dall'acquirente) se non sia consegnata la polizza assicurativa (articolo 4, comma 1, Dlgs 122/2005); nella legislazione attualmente vigente, invece, non è dettata alcuna sanzione circa la mancata consegna della polizza assicurativa;

4. il contratto definitivo deve recare menzione della polizza assicurativa e della sua conformità al modello standard (articolo 4, comma 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;

5. 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 (articolo 3, comma 3, e articolo 4, comma 1-ter, Dlgs 122/2005).