

Compravendita edifici in costruzione con più garanzie

Le nuove norme valgono per i titoli abilitativi chiesti a partire dal 16 marzo

Il 16 marzo è la data di entrata in vigore della nuova normativa in tema di compravendita di edifici in corso di costruzione, contenuta negli articoli 389-391 del «Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza» (Ccii, Dlgs 14/2019), che vanno a integrare o modificare il Dlgs 122/2005.

Queste nuove norme sono applicabili (articolo 5, comma 1-ter, Dlgs 122/2005) ai contratti relativi ad edifici per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto (nel caso di permesso di costruire) o presentato (nel caso di Scia o Dia) dopo il 16 marzo 2019. Da questa data si ha, pertanto, la coesistenza di due distinti regimi normativi:

- a) la legislazione anteriore alle modifiche recate dal Ccii, che continuerà ad applicarsi ai contratti che hanno come oggetto edifici il cui titolo edilizio abilitativo sia stato richiesto o presentato sino al 15 marzo 2019;
- b) la legislazione modificata dal Ccii che si applicherà ai contratti aventi a oggetto edifici il cui titolo edilizio abilitativo sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019.

Vengono introdotte alcune rilevanti modifiche alla disciplina dettata con riguardo alla fideiussione (articolo 385 Ccii):

la fideiussione può essere rilasciata solo da banche e assicurazioni;

la fideiussione deve essere predisposta in conformità ad apposito modello standard approvato con decreto del ministro della Giustizia;

la fideiussione tutela l'acquirente non più solo per il caso di situazione di crisi del venditore/costruttore ma anche nel caso di mancata consegna della polizza assicurativa decennale, qualora il notaio, incaricato del rogito, attesti di non aver ricevuto la polizza assicurativa che il costruttore deve procurare e l'acquirente comunichi al venditore la propria volontà di recedere dal contratto;

l'efficacia della fideiussione è fissata sino al momento in cui il fideiussore riceve dal costruttore una copia del rogito contenente gli estremi della polizza assicurativa decennale e l'attestazione della sua conformità al decreto ministeriale.

Con riguardo alla polizza assicurativa decennale che il costruttore deve procurare per la data del rogito, l'articolo 386 Ccii prescrive le seguenti modifiche:

con decreto del Ministro dello Sviluppo economico sono determinati il contenuto, le caratteristiche e il modello standard della polizza assicurativa;

la consegna della polizza, al momento del rogito, è prevista a pena di nullità del contratto;

vi è l'obbligo di menzionare nel rogito gli estremi identificativi della polizza assicurativa e di attestarne la sua conformità al decreto ministeriale;

la fideiussione consegnata in sede di contratto preliminare è escutibile dal compratore in caso di mancata consegna della polizza assicurativa.

L'articolo 388 del Ccii prescrive l'obbligo dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata per il contratto preliminare relativo a edifici da costruire; e, inoltre, l'obbligo di indicare in tale contratto gli estremi della fideiussione e l'attestazione della sua conformità al modello standard da approvarsi con decreto ministeriale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Angelo Busani