

MONTORO & PARTNERS

COMMERCIALISTI

Salerno 20 Marzo '19
Ai Signori Clienti
Loro Sedi

CIRCOLARE 04/2019

“Obbligo rafforzato di consegna della polizza assicurativa per il costruttore”

Gentile Cliente,

Novità relative ai contratti aventi a oggetto immobili da costruire con titolo abilitativo edilizio richiesto o presentato dopo il 16 marzo

Ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il permesso di costruire sarà richiesto o presentato dopo il 16 marzo 2019 si applicano le nuove garanzie a tutela degli acquirenti introdotte dal Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza.

Il D.lgs. 14/2019 ha modificato gli artt. 3, 4, 5 e 6 del D.lgs. 122/2005, norma volta a tutelare i soggetti (persone fisiche) che stipulano contratti preliminari direttamente con il costruttore del bene per l'acquisto di immobili non ancora esistenti o non ultimati (cosiddette “vendite su carta”).

Tra le altre tutele, il D.lgs. 122/2005 prevedeva già nella versione originaria l'obbligo per il costruttore di stipulare una fideiussione e una polizza assicurativa, la prima da consegnare al momento della stipula del contratto preliminare per garantire all'acquirente la restituzione di quanto versato in caso di crisi del costruttore, la seconda da consegnare all'atto del definitivo a copertura di eventuali danni materiali e diretti all'immobile e ai terzi, cui il costruttore sia tenuto ex art.1669 c.c.

La novella legislativa ha, innanzitutto, rafforzato l'obbligo del costruttore di consegna della polizza assicurativa. Infatti, se il costruttore non consegna tale polizza all'atto del trasferimento della proprietà, il promissario acquirente può:

- Escutere la fideiussione, che il costruttore ha l'obbligo di stipulare, previa comunicazione al costruttore della propria volontà di recedere dal preliminare (art. 3 comma 3 lett. b). In questo modo, il promissario acquirente può ottenere la restituzione delle somme e di ogni altro corrispettivo eventualmente versato alla controparte e dei relativi interessi legali;
- agire per ottenere la nullità del contratto definitivo, se questo è già stato concluso senza consegna della polizza e menzione della stessa nell'atto (art. 4 del D.lgs.. 122/2005; si veda "Senza assicurazione negli immobili da costruire nullità relativa dell'atto" del 5 febbraio 2019).Le novità legislative hanno, dunque, esteso l'operatività della fideiussione, che può essere escussa non solo quando il costruttore incorra in una situazione di crisi (che si intende verificata in uno dei casi individuati all'art. 3 comma 2 del D.lgs.. 122/2005), ma anche nell'ipotesi di inadempimento dell'obbligo assicurativo (art. 3 del D.lgs.. 122/2005).

Altra significativa novità introdotta dal D.lgs. 14/2019 è la previsione dell'obbligo di concludere il preliminare nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata (art. 6 del D.lgs. 122/2005).

La possibilità di stipulare il preliminare nella forma della scrittura privata semplice, ammessa dalla disciplina precedente in applicazione delle norme generali sulla forma degli atti (artt. 1350 e 1351 c.c.), escludeva di fatto qualsiasi forma di controllo sull'adempimento degli obblighi in capo al costruttore, oggi garantito dalla presenza del notaio. Al notaio in quanto necessariamente coinvolto nella redazione sia del contratto preliminare che del definitivo spetta anche la verifica circa l'indicazione degli estremi della fideiussione nel preliminare e della polizza

nel definitivo, nonché della loro conformità al modello standard (entrambi da definire con decreti ministeriali, che saranno adottati entro il 14 giugno 2019).

La mancata consegna della fideiussione all'atto del preliminare e della polizza al momento del definitivo, peraltro, causa nullità solo relativa dell'atto: il promissario acquirente potrebbe decidere di stipulare i contratti in ogni caso, anche una volta che il notaio abbia verificato la mancanza dei documenti prescritti. La nuova disposizione non prevede una sanzione specifica per la violazione della prescrizione formale, di conseguenza trova applicazione la disciplina generale e il preliminare concluso con scrittura privata semplice è nullo per contrarietà a norme imperative (art. 1418 comma 1 c.c.) e in quanto carente di un requisito prescritto dalla legge (art. 1418 comma 2 c.c.).

Per la decorrenza si guarda il titolo abilitativo. Occorre, infine, rilevare che la formulazione utilizzata dall'art. 5 del D.lgs. 122/2005 desta qualche perplessità circa la data esatta di operatività della nuova disciplina. La norma, infatti, ne sancisce l'applicabilità ai contratti per cui il titolo abilitativo edilizio sia richiesto o presentato "successivamente alla data di entrata in vigore del decreto", che avverrà il 16 marzo 2019. Dalla formulazione sembrerebbe potersi ricavare, quindi, che le disposizioni riguarderanno i contratti aventi ad oggetto immobili per i quali il titolo abilitativo sia stato richiesto solo a partire dal 17 marzo 2019.

Cordiali Saluti

Montoro & Partners