



Nota per la stampa

LA TUTELA DEGLI ACQUIRENTI DEGLI IMMOBILI DA COSTRUIRE

1. Scopo della riforma

La presente proposta è finalizzata a favorire l'impiego dell'istituto del contratto di vendita avente ad oggetto un immobile da costruire, introdotto nel nostro ordinamento con il decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122; venire incontro alle esigenze di liquidità degli imprenditori edili, sempre più colpiti dalla crisi economica, e a fornire nel contempo garanzie all'acquirente dell'immobile da costruire. Il contratto in questione è ad oggi infatti scarsamente utilizzato per la rigidità delle norme previste nel decreto legislativo n. 122 del 2005, norme che presentano forti criticità e dalla cui applicazione sono emerse lacune sotto il profilo della tutela della parte più debole del contratto che è di solito l'acquirente.

2. Oggetto della riforma

Come noto il decreto legislativo del 2005, e quindi, la disciplina del contratto avente ad oggetto immobili da costruire, si riferisce ad immobili per i quali sia stato già richiesto il permesso di costruire e che sono ancora da edificare, ovvero per immobili la cui costruzione non è stata ancora ultimata.

La disciplina attuale, prevede, al fine di garantire l'acquirente dell'immobile da costruire, l'obbligo per il costruttore di rilasciare e di consegnare all'acquirente, prima o contestualmente alla stipulazione del contratto una fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari alle somme che il costruttore ha riscosso.

La funzione della fidejussione è quella di tutelare l'acquirente dal rischio di fallimento o più genericamente dall'insolvenza dell'impresa costruttrice.

Secondo la disciplina in vigore, la violazione da parte del costruttore dell'obbligo di prestare la garanzia fidejussoria è sanzionata con la nullità dell'atto che può essere fatta valere dall'acquirente. Garanzia insufficiente per l'acquirente.

Dalla prassi le lacune principali si riscontrano, in particolare, nell'attuazione delle norme relative alla stipula, da parte del costruttore, delle polizze fideiussorie, nonché nell'attuazione delle norme che prevedono la consegna della polizza assicurativa decennale indennitaria sempre a beneficio dell'acquirente dell'immobile, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori.

Norme che non sono cogenti per il costruttore e non garantiscono l'acquirente.

Per venire incontro a queste esigenze la proposta estende la nozione di immobile da costruire anche agli edifici che siano ancora da edificare o da ristrutturare, ovvero che siano in corso di ristrutturazione, e per i quali non sia stato ancora richiesto formalmente il certificato di agibilità.

Con riferimento alla garanzia fideiussoria le principali novità concernono:

- a) La facoltatività della garanzia fideiussoria che deve essere prestata dal costruttore solo nell'ipotesi in cui l'acquirente abbia versato acconti o corrispettivi;
- b) l'acquirente, inoltre, può rinunciare alla prestazione della fideiussione purché venga stipulato un contratto preliminare idoneo ai fini della trascrizione;



- c) laddove l'acquirente non abbia rinunciato e il costruttore abbia omesso il versamento della fideiussione, il contratto non è affetto da nullità ma il costruttore è soggetto a sanzioni amministrativa pecuniaria pari al 5% del prezzo del bene.

La reiterazione della violazione in questione comporta l'aumento della sanzione.

L'importo della sanzione, che dovrà essere irrogata dal Comune, è destinato, inoltre, ad alimentare il Fondo di solidarietà di cui all'art. 12 della normativa attuale e dovrà essere versato al medesimo ente comunale.

Quanto al contenuto del contratto preliminare sono state previste delle modifiche destinate a consentire un sempre più puntuale adempimento degli obblighi del costruttore tendenti a garantire la massima certezza dell'intera operazione economica.

La proposta interviene, inoltre, anche sul terzo comma dell'articolo 2645-bis del codice civile, prevedendo la cessazione degli effetti del preliminare di immobile da costruire entro il termine di cinque anni quando entro il tale periodo non venga trascritto il contratto definitivo.

Si riporta di seguito il testo coordinato della novella.

TESTO VIGENTE	TESTO PROPOSTO
<p>Decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122</p> <p style="text-align: center;">Articolo 1</p> <p style="text-align: center;">Definizioni.</p> <p>1. Ai fini del presente decreto devono intendersi:</p> <p style="padding-left: 20px;">a) per «acquirente»: la persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa;</p>	<p>Decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122</p> <p style="text-align: center;">Articolo 1.</p> <p style="text-align: center;">Definizioni</p> <p>1. Ai fini del presente decreto devono intendersi:</p> <p style="padding-left: 20px;">a) per «acquirente»: la persona fisica, che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta e che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a se' o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa;</p>



<p>b) per «costruttore»: l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi;</p> <p>c) per «situazione di crisi»: la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa;</p> <p>d) per «immobili da costruire»: gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.</p>	<p>b) per «costruttore»: l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi;</p> <p>c) per «situazione di crisi»: la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa;</p> <p>d) per «immobili da costruire»: gli edifici che siano ancora da edificare o ristrutturare ovvero che siano in corso di costruzione o ristrutturazione e per i quali non sia ancora stato formalmente richiesto il rilascio del certificato di agibilità; Ai fini della presente norma si intendono da ristrutturare o in corso di ristrutturazione gli edifici sui quali debbano essere eseguiti o sono in corso di esecuzione interventi di ristrutturazione così come definiti dall'articolo 3, comma 1, lettera d), del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380</p> <p>e) per “acconto o corrispettivo anteriore alla stipula”: ogni somma, valore o bene, mobile e/o immobile, che sia versato o trasferito dall'acquirente al costruttore per l'acquisto di un immobile da costruire in data anteriore a quella di stipula del contratto che determina il trasferimento della proprietà.</p>
<p>Articolo 2</p>	<p>Articolo 2</p> <p>Garanzia fideiussoria</p>



Garanzia fideiussoria.

1. All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque esclusi le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

2. Per le società cooperative, l'atto equipollente a quello indicato al comma 1 consiste in quello con il quale siano state versate somme o assunte obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa.

1. All'atto del versamento di ogni acconto o corrispettivo anteriore alla stipula, il costruttore è obbligato a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme o al valore del bene che lo stesso ha riscosso o acquisito. Restano comunque esclusi i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia. Nel caso siano previsti più versamenti a titolo di acconto o corrispettivo ante stipula, prima dell'atto di trasferimento della proprietà, la fideiussione già rilasciata può essere sostituita dalla fideiussione successiva se la stessa viene rilasciata a garanzia di tutte le somme o valori sino a quel momento riscossi dal costruttore.

2. Il rilascio e la consegna della fideiussione possono essere omessi, se a ciò acconsente l'acquirente, nel caso di versamento di acconti o corrispettivi anteriori alla stipula contestualmente o successivamente alla sottoscrizione di preliminare idoneo ai fini della trascrizione nei Registri Immobiliari.

Articolo 3

Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione.

1. La fideiussione è rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni; essa deve

Articolo 3

Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione

1. La fideiussione è rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale **di cui all'articolo 106** del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni; essa deve



<p>garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.</p> <p>2. La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:</p> <p><i>a)</i> di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;</p> <p><i>b)</i> di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;</p> <p><i>c)</i> di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;</p> <p><i>d)</i> di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.</p> <p>3. La fideiussione può essere escussa a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi di cui al comma 2 a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera <i>a)</i> del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui alle lettere <i>b)</i>, <i>c)</i> e <i>d)</i> del comma 2, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.</p> <p>4. La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile e deve essere escutibile, verificatesi le condizioni di cui al comma 3, a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione</p>	<p>garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.</p> <p>2. La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:</p> <p><i>a)</i> di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;</p> <p><i>b)</i> di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;</p> <p><i>c)</i> di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;</p> <p><i>d)</i> di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.</p> <p>3. La fideiussione può essere escussa a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi di cui al comma 2 a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera <i>a)</i> del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui alle lettere <i>b)</i>, <i>c)</i> e <i>d)</i> del comma 2, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.</p> <p>4. La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile e deve essere escutibile, verificatesi le condizioni di cui al comma 3, a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione</p>
--	--



<p>comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.</p> <p>5. Il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente.</p> <p>6. Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di cui al comma 4. Qualora la restituzione degli importi oggetto di fideiussione non sia eseguita entro il suddetto termine, il fideiussore è tenuto a rimborsare all'acquirente le spese da quest'ultimo effettivamente sostenute e strettamente necessarie per conseguire la detta restituzione, oltre i relativi interessi.</p> <p>7. L'efficacia della fideiussione cessa al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione.</p>	<p>comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.</p> <p>5. Il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente.</p> <p>6. Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di cui al comma 4. Qualora la restituzione degli importi oggetto di fideiussione non sia eseguita entro il suddetto termine, il fideiussore è tenuto a rimborsare all'acquirente le spese da quest'ultimo effettivamente sostenute e strettamente necessarie per conseguire la detta restituzione, oltre i relativi interessi.</p> <p>7. L'efficacia della fideiussione cessa al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione.</p> <p>8. Se nel prezzo pagato dall'acquirente sono ricomprese anche opere e finiture non ancora realizzate o completate e che il costruttore si è impegnato a realizzare o completare dopo la stipula dell'atto traslativo della proprietà o di altro diritto reale di godimento, il costruttore, anche nell'ipotesi di cui al precedente art. 2 comma 2, è obbligato a procurare il rilascio di una nuova fideiussione e a consegnarla all'acquirente. La fideiussione, con le caratteristiche di cui ai commi precedenti, è di importo corrispondente al valore delle opere o finiture da realizzare, valore risultante da apposita perizia asseverata da rilasciarsi a cura del Direttore lavori. La nuova fideiussione è esibita al notaio. L'esecuzione degli adempimenti di cui al presente comma deve risultare dall'atto traslativo della proprietà</p>
--	--



<p style="text-align: center;">Articolo 4</p> <p style="text-align: center;">Assicurazione dell'immobile.</p> <p>1. Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 4</p> <p style="text-align: center;">Assicurazione dell'immobile</p> <p>1. Il costruttore che abbia riscosso dall'acquirente acconti o corrispettivi anteriori alla stipula per l'acquisto di un immobile da costruire, è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione</p>
	<p style="text-align: center;">Articolo 4-bis</p> <p style="text-align: center;">Sanzioni</p> <p>1. Per le violazioni agli obblighi di consegna della polizza fideiussoria di cui all'articolo 2 comma 1, salvo il caso in cui tale consegna è omessa ai sensi del medesimo articolo 2, comma 2 e di consegna della polizza assicurativa indennitaria decennale di cui all'articolo 4, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari al 5 per cento del prezzo di trasferimento. In caso di due o più violazioni, riferite al medesimo immobile, la sanzione amministrativa pecuniaria è aumentata di un terzo.</p> <p>2. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui al comma 1 del presente articolo si applicano le disposizioni previste dalla legge 24 novembre 1981, n. 689, ad esclusione del pagamento in misura ridotta previsto dall'articolo 16 della medesima legge n. 689 del 1981, e successive modificazioni. All'accertamento e al provvedimento di irrogazione della sanzione, su segnalazione di chiunque vi abbia interesse, provvedono gli</p>



	<p>agenti di polizia locale addetti al comune in cui è ubicato l'immobile oggetto del contratto. L'ordinanza ingiunzione è emessa dal sindaco dello stesso comune.</p> <p>3. Avverso l'ordinanza-ingiunzione di pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria è ammesso ricorso ai sensi dell'articolo 22 della legge 24 novembre 1981, n. 689, e successive modificazioni, da presentare al tribunale del luogo in cui è ubicato l'immobile oggetto del contratto, entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza-ingiunzione.</p> <p>4. I proventi delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal presente articolo sono destinati per i quattro quinti ad alimentare il Fondo di solidarietà di cui all'articolo 12 e per un quinto al comune in cui è ubicato l'immobile oggetto del contratto.</p> <p>5. L'intero importo della sanzione amministrativa pecuniaria è versato al comune che ha irrogato la sanzione. Il comune, entro sessanta giorni dal versamento, provvede al versamento al Fondo di solidarietà della quota a esso spettante ai sensi del comma 4."</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 5</p> <p style="text-align: center;">Applicabilità della disciplina.</p> <p>1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4 si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 5</p> <p style="text-align: center;">Applicabilità della disciplina.</p> <p>1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4 si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.</p> <p>2. Nell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sono riportati:</p> <p>a) gli estremi della polizza fideiussoria di cui all'articolo 2, comma 1, ovvero, nel caso di cui all'articolo 2, comma 2, gli estremi del preliminare trascritto</p> <p>b) gli estremi della polizza assicurativa</p>



	<p>indennitaria decennale emessa ai sensi dell'articolo 4; c) gli estremi della ricevuta di pagamento della sanzione di cui all'art. 4 bis nel caso di mancato rilascio o della polizza fideiussoria o della polizza assicurativa indennitaria decennale.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 6</p> <p style="text-align: center;">Contenuto del contratto preliminare.</p> <p>1. Il contratto preliminare ed ogni altro contratto che ai sensi dell'articolo 2 sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile oggetto del presente decreto devono contenere:</p> <p>a) le indicazioni previste agli articoli 2659, primo comma, n. 1), e 2826 del codice civile;</p> <p>b) la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto;</p> <p>c) gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti;</p> <p>d) le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;</p> <p>e) i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione;</p> <p>f) l'indicazione del prezzo complessivo da corrisondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 6</p> <p style="text-align: center;">Contenuto del contratto preliminare</p> <p>1. Il contratto preliminare ed ogni altro contratto che sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad un acquirente della proprietà o di altro diritto reale su un immobile da costruire devono contenere:</p> <p>a) le indicazioni previste agli articoli 2659, primo comma, n. 1), e 2826 del codice civile;</p> <p>b) la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto;</p> <p>c) gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti;</p> <p>d) le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;</p> <p>e) i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione;</p> <p>f) l'indicazione del prezzo complessivo da corrisondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;</p>



bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;

g) gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 2;

h) 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;

i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;

l) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi.

2. Agli stessi contratti devono essere allegati:

a) il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;

b) gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

g) gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 2, comma 1, qualora in occasione della stipula del preliminare l'acquirente debba procedere al versamento a favore del costruttore di acconti o altri corrispettivi anteriori alla stipula; nel caso di cui all'articolo 2 comma 2, in luogo degli estremi della polizza il preliminare dovrà riportare la dichiarazione con la quale l'acquirente acconsente a che sia omessa la consegna della fideiussione;

h) 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;

i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;

l) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi. **Nel contratto preliminare deve essere specificato se l'atto definitivo comportante il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento deve essere stipulato prima o dopo la formazione, anche per silenzio assenso, della dichiarazione di agibilità e a chi, farà carico l'onere di curare il rilascio dell'agibilità.**

2. Agli stessi contratti devono essere allegati:

a) il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;

b) gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti



<p>3. Sono fatte salve le disposizioni di cui al <i>regio decreto 28 marzo 1929, n. 499</i></p>	<p>condominiali.</p> <p>c) un prospetto contenente tutte le informazioni utili riguardanti l'efficienza energetica dell'immobile con indicazione della classe di prestazione energetica prevista per l'immobile stesso. Le informazioni di cui alle lettere c) e sub d) del comma 1 possono essere contenute anziché nel corpo del contratto in apposito prospetto allegato al contratto medesimo.”</p> <p>3. Sono fatte salve le disposizioni di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499.</p>
	<p style="text-align: center;">Articolo 6-bis</p> <p style="text-align: center;">Certificazione fine lavori</p> <p>1. Nel caso di edifici costruiti o ristrutturati in base a titolo abilitativo richiesto o presentato dopo l'entrata in vigore della presente disposizione, una volta ultimata la costruzione o la ristrutturazione, il direttore dei lavori o altro tecnico abilitato rilascia una certificazione di fine lavori, da asseverarsi con giuramento, con la quale deve attestare:</p> <p>a) la conformità dell'opera al progetto presentato;</p> <p>b) la idoneità statica delle opere eseguite, nonché per le costruzioni realizzate in zone dichiarate sismiche, il rispetto di tutte le prescrizioni poste dalle vigenti disposizioni normative in materia di edilizia antisismica;</p> <p>c) la insussistenza di vincoli di tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 ovvero di vincoli imposti sulla base di leggi statali o regionali o sulla base di strumenti urbanistici a tutela degli interessi idrogeologici e di falde idriche, dei beni ambientali e paesistici, nonché dei parchi e delle aree protette nazionali, regionali e provinciali ovvero, qualora la costruzione sia stata realizzata su area soggetta a detti vincoli, il rispetto delle prescrizioni poste dall'autorità preposta alla tutela dei vincoli medesimi;</p> <p>d) la sussistenza di tutte le condizioni di cui</p>



	<p>all'articolo 24 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, per la dichiarazione di agibilità;</p> <p>e) che l'immobile oggetto di intervento è stato dotato dell'attestato di certificazione energetica di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 ovvero che per l'intervento di cui trattasi non è obbligatoria la dotazione di detto attestato;</p> <p>f) che a seguito dell'intervento sono state rilasciate le dichiarazioni di conformità degli impianti;</p> <p>2. La certificazione è consegnata in copia all'acquirente all'atto della stipula dell'atto definitivo comportante il trasferimento della proprietà.</p>
<p>Articolo 8</p> <p>.Obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita.</p> <p>1. Il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile.</p>	<p>Articolo 8.</p> <p>Obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita</p> <p>1. Il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile.</p> <p>2. La disposizione di cui al precedente comma 1 si applica ai contratti stipulati tra "acquirente" e "costruttore", come definiti all'articolo 1, comma 1, lettere a) e b), il costruttore, anteriormente alla stipula della compravendita, ha riscosso acconti o corrispettivi anteriori stipula, come definiti all'articolo 1, comma 1, lettera e).</p> <p>3. La disposizione di cui al precedente comma 1 non si applica agli atti traslativi posti in essere nell'ambito di procedure concorsuali.</p>
<p>Articolo 2645 bis</p> <p>Trascrizione di contratti preliminari I contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai</p>	<p>Articolo 2645-bis</p> <p>Trascrizione di contratti preliminari 1. I contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai</p>



numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. La trascrizione del contratto definitivo, o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1 ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2.

I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi. Nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile e per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate, nonché alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo

numeri 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autentica o accertata giudizialmente.

2. La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.

3. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta **ovvero entro cinque anni se trattasi di preliminare avente per oggetto un immobile da costruire, come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122**, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, numero 2).

4. I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.

5. Nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso. Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate, nonché alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo



<p>rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti. Ai fini delle disposizioni di cui al comma 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità e sia stata completata la copertura."</p>	<p>rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti. 6. Ai fini delle disposizioni di cui al comma 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura.</p>
<p style="text-align: center;">Articolo 2775bis</p> <p>Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari</p> <p>1. Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi.</p> <p>2. Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile nonché ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'articolo 2825-bis.</p>	<p style="text-align: center;">Articolo 2775bis</p> <p>Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari</p> <p>1. Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell' articolo 2645 bis i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell' intervento nella esecuzione promossa da terzi.</p> <p>2. Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca iscritta anteriormente alla data di trascrizione del preliminare ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l' acquisto del bene immobile nonché ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell' articolo 2825 bis</p>
	<p style="text-align: center;">Articolo 12</p> <p style="text-align: center;">Norma transitoria</p> <p>1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4, nel testo vigente fino alla data di entrata in vigore della presente disposizione, continua ad essere applicata ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento</p>



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo è stato richiesto successivamente al 21 luglio 2005 e prima della data della sua entrata in vigore.

2. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3, 4, 4-bis, 5, 6, 7, 8, nel testo modificato con la presente legge, si applica ai contratti aventi ad oggetto immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo è stato richiesto successivamente alla data della sua entrata in vigore.