

i presupposti soggettivi e oggettivi di applicazione della disciplina

Anche successivamente alle integrazioni e modifiche operate con il Decreto Legislativo 12 gennaio 2019 n. 14, le tutele previste dal Decreto Legislativo 20 giugno 2005 n. 122 trovano applicazione solo al ricorrere di alcuni **presupposti soggettivi** e **oggettivi**.

Sul piano **soggettivo**, la disciplina in esame si applicherà solo qualora:

1. a vendere (o a promettere di vendere) sia un **costruttore (persona fisica o società) che agisce nell'esercizio di impresa o una cooperativa edilizia**;
2. ad acquistare (o a promettere di acquistare) sia una **persona fisica** (tra cui i soci di cooperativa).

Qui di seguito un breve schema riassuntivo dell'applicazione del D.Lgs. 122/2005 al ricorrere dei più comuni presupposti soggettivi:

	VENDITORE PERSONA FISICA NON COSTRUTTORE	VENDITORE PERSONA FISICA COSTRUTTORE	VENDITORE SOCIETÀ COSTRUTTRICE (ANCHE COOPERATIVA)
ACQUIRENTE PERSONA FISICA	Non si applica il D.Lgs. 122/2005	Si applica il D.Lgs. 122/2005	Si applica il D.Lgs. 122/2005
ACQUIRENTE PERSONA GIURIDICA	Non si applica il D.Lgs. 122/2005	Non si applica il D.Lgs. 122/2005	Non si applica il D.Lgs. 122/2005

Sotto il profilo **oggettivo**, invece, è importante segnalare che - in generale - **la tipologia di fabbricato** non rileva per l'applicazione del D.Lgs. 122/2005 ⁽¹⁾: la nuova disciplina si applica non solo a fabbricati di tipo residenziale (es.: appartamenti, ville, etc.), ma anche a quelli di diverso tipo, tra cui commerciale (es.: negozi) e produttivo (es.: laboratori).

È invece necessario che oggetto di negoziazione siano **“immobili da costruire”**: la normativa sarà applicabile solo qualora oggetto di contrattazione siano immobili per i quali, al momento della stipula del contratto preliminare (o di qualunque altro atto avente per effetto il trasferimento non immediato dell’immobile), *“sia già stato richiesto il permesso di costruire”* e *“siano ancora da edificare o per i quali la costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità”*. Più correttamente, a seguito delle modifiche normative recentemente intervenute che hanno abrogato le disposizioni sul rilascio del certificato di agibilità, le tutele previste dal D.Lgs. 122/2005 saranno applicabili sino a quando la costruzione non risulti essere stata ultimata, versando in stadio tale da non consentire ancora l’invio della segnalazione certificata di agibilità a norma dell’art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

IMMOBILE PER IL QUALE NON È STATO ANCORA RICHIESTO O PRESENTATO ALCUN TITOLO EDILIZIO (C.D. “VENDITA SULLA CARTA”)	IMMOBILE PER IL QUALE È STATO GIÀ RICHIESTO O PRESENTATO IL TITOLO EDILIZIO E LA COSTRUZIONE VERSA IN STADIO TALE DA NON CONSENTIRE ANCORA L’INVIO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ	IMMOBILE PER IL QUALE È STATO GIÀ RICHIESTO O PRESENTATO IL TITOLO EDILIZIO E LA COSTRUZIONE VERSA IN STADIO TALE DA CONSENTIRE L’INVIO DELLA SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI AGIBILITÀ
Non si applica il D.Lgs. 122/2005	Si applica il D.Lgs. 122/2005	Non si applica il D.Lgs. 122/2005

È quindi importante che l’acquirente individui – sempre con l’ausilio del proprio notaio di fiducia e delle Associazioni dei Consumatori – lo stadio in cui versa attualmente la costruzione, per evitare di contrarre in situazioni prive di tutela.

In ogni caso, è opportuno ricordare che:

- al ricorrere di tutti i presupposti soggettivi e oggettivi, la disciplina del D.Lgs. 122/2005 deve essere obbligatoriamente applicata. E questo anche qualora l’acquirente fosse concorde con il costruttore a rinunciare all’applicazione

delle tutele in suo favore - in particolare, alla consegna della fideiussione - o a voler concludere il contratto preliminare senza l'intervento del notaio. La legge stessa, infatti, stabilisce che l'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal D.Lgs. 122/2005 e che ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta;

- anche qualora l'applicazione della disciplina del D.Lgs. non sia obbligatoria - con particolare riferimento al caso della c.d. "vendita sulla carta" - è possibile per l'acquirente stipulare il contratto preliminare con l'intervento del notaio e richiedere al costruttore il rilascio di una fideiussione e di una polizza decennale postuma che, nella sostanza, ricalchino quelle previste dalla legge all'interno del D.Lgs. 122/2005.