

il preliminare di immobile da costruire

Il decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122, come recentemente modificato dal decreto legislativo n. 14 del 12 gennaio 2019, prevede, nel caso di stipula di un preliminare avente per oggetto un immobile da costruire:

- l'obbligo per le parti di concludere il contratto preliminare necessariamente con atto pubblico o scrittura privata autenticata (e quindi con atto notarile, registrato e trascritto) nel caso in cui il preliminare di compravendita abbia a oggetto la proprietà o altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire per il quale il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019;
- l'obbligo a carico del costruttore/venditore di consegnare all'acquirente – prima o all'atto della stipula del contratto preliminare – una **fideiussione**, rilasciata da una banca o da un'impresa di assicurazione, **a garanzia** di tutte le somme o comunque dei corrispettivi incassati dal costruttore stesso sino al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento nonché, per i preliminari di compravendita aventi per oggetto immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019, anche a garanzia della restituzione delle somme versate qualora sia esercitato il recesso dal contratto per mancata consegna della polizza assicurativa decennale di cui in appresso;
- l'obbligo a carico del costruttore/venditore di consegnare all'acquirente – all'atto della stipula del contratto definitivo di compravendita – **una polizza assicurativa indennitaria di durata decennale** a garanzia dell'obbligo a carico dello stesso di risarcire gli eventuali danni materiali e diretti dell'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi manifestatisi successivamente alla stipula del predetto atto di trasferimento della proprietà (consegna prescritta a pena di nullità dell'atto di compravendita in caso di immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019, nullità che potrà essere fatta valere solo dall'acquirente);
- **l'obbligo di conformare il contratto preliminare** ad un contenuto "minimo" fissato dal legislatore (con previsione di specifiche allegazioni) ⁽⁸⁾.

Tali obblighi trovano applicazione solo se ricorrono i seguenti presupposti:

- **presupposto soggettivo:** riguarda le parti del contratto; è richiesto che

a promettere di vendere sia un **costruttore** che agisce nell'esercizio di impresa e che a promettere di acquistare sia una **persona fisica**;

- **presupposto oggettivo**: deve trattarsi di “immobili da costruire”, ossia di immobili per i quali sia già stato richiesto il permesso di costruire”, ma che “siano ancora da edificare o per i quali la costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora l’attestazione dell’agibilità mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

LA GARANZIA FIDEIUSSORIA

Per il caso in cui il costruttore ometta di rilasciare la fideiussione, la legge prevede espressamente la **nullità del contratto preliminare**. La nullità, peraltro, può essere fatta valere solo dall’acquirente. La garanzia fideiussoria opera:

- nel caso in cui il costruttore/promittente venditore incorra in una “situazione di crisi” ovvero nei casi in cui il costruttore sia o sia stato sottoposto a esecuzione immobiliare, in relazione all’immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa;
- nel caso in cui il costruttore non adempia all’obbligo di contrarre e consegnare all’acquirente, alla stipula della vendita definitiva, la polizza assicurativa indennitaria decennale, conforme alle previsioni delle norme vigenti, a copertura dei danni materiali e diretti all’immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi di legge, 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 (limitatamente, peraltro, ai soli preliminari di compravendita aventi per oggetto immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019).

Come sopra già ricordato la consegna della garanzia fideiussoria è obbligatoria solo se oggetto del preliminare sia un “immobile da costruire” ossia un immobile che si trovi in uno stadio di “costruzione” che si colloca tra i seguenti due momenti:

- **dopo** l’avvenuta richiesta del titolo edilizio abilitativo (licenza, concessione, permesso di costruire, etc.) (purché tale richiesta sia successiva alla data del 21 luglio 2005, data di entrata in vigore della normativa);

- **prima** del completamento delle finiture, quando cioè non è ancora possibile attestare l'agibilità mediante la presentazione della segnalazione certificata di agibilità.

Sono conseguentemente esclusi dalla disciplina di tutela:

- i preliminari che riguardano edifici per i quali il progetto edificatorio sia stato solo predisposto dal costruttore/venditore ma non ancora presentato ai competenti Uffici del Comune;
- i preliminari che riguardano edifici per i quali sia già stata presentata la segnalazione certificata di agibilità in quanto già completati anche delle finiture.

L'efficacia della fideiussione cessa nel momento in cui viene trasferita la proprietà dell'immobile ovvero, nel caso di immobili il cui titolo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019, dal momento in cui chi la banca o l'impresa di assicurazione che l'ha rilasciata riceve dal costruttore o da un altro dei contraenti la copia dell'atto definitivo di trasferimento nel quale siano citati gli estremi di identificazione della polizza assicurativa indennitaria decennale e sia dichiarata la sua conformità a quanto richiesto dalle normative vigenti.

Particolare attenzione deve essere posta nel caso di proposta di acquisto di un immobile da costruire e ciò è confermato anche dalla recente introduzione dell'obbligo di stipula di questi preliminari con atto notarile al ricorrere della fattispecie sopra specificata.

In questo caso poiché l'eventuale accettazione del promittente venditore dovrà corrispondere alla proposta del promissario acquirente e poiché il contratto preliminare, al momento della sua conclusione, dovrà contenere tutti gli elementi di cui all'art. 6 del decreto legislativo 122/2005, la proposta dovrebbe già contenere tutta una serie di elementi (caratteristiche del bene, eventuali convenzioni urbanistiche, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, etc.) che peraltro non sono nella disponibilità del promissario acquirente, bensì del promittente venditore.

All'argomento “**trasferimento di immobile da costruire**”, per le molteplici problematiche sorte nella pratica, è stata dedicata una trattazione più ampia e articolata oggetto di una specifica Guida (Vedi le **Guide per il Cittadino - Acquisto in Costruzione**, reperibili sul sito internet del Consiglio del Notariato www.notariato.it e sui siti delle Associazioni dei Consumatori).