

# Le fonti e le novità normative della disciplina per gli immobili dopo il 16 marzo 2019

---

La disciplina a tutela dei consumatori per gli acquisti di immobili da costruire (o in corso di costruzione) trova prima introduzione nel nostro sistema con il Decreto Legislativo n. 122/2005, entrato in vigore il 21 luglio 2005.

Il provvedimento legislativo è stato pensato dal Legislatore per rafforzare la posizione dell'acquirente persona fisica – quale “contraente debole” nella negoziazione – e ridurre i rischi derivanti dallo stato di crisi delle imprese di costruzione.

Pertanto, dal 21 luglio 2005 e per i soli contratti aventi per oggetto immobili per i quali il permesso di costruire o comunque il provvedimento abilitativo era stato richiesto successivamente a tale data, sono diventate operative le tutele previste dal Legislatore in favore degli acquirenti, tra cui, principalmente, l'obbligo posto a carico del costruttore di consegnare all'acquirente (i) una fideiussione a garanzia delle somme riscosse prima del trasferimento della proprietà e (ii) una polizza assicurativa indennitaria di durata decennale destinata a garantire un effettivo ristoro dai difetti emergenti sull'immobile dopo l'acquisto.

Recentemente - per quanto di interesse della presente Guida – il Legislatore ha sentito l'esigenza di modificare la normativa originaria. Tale necessità di integrazione è nata principalmente a seguito dell'accertamento nella prassi di casi di mancata consegna agli acquirenti da parte del costruttore sia della fideiussione sia della c.d. “polizza decennale postuma”.

Il Legislatore, per far fronte al rischio di inadempimento a tali obblighi da parte degli operatori del mercato, ha modificato l'originario D.Lgs. 122/2005 per mezzo del c.d. “Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza”, emanato con il D.Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14.

Le maggiori novità introdotte all'originario corpo normativo sono:

- a) l'obbligo di stipulare il contratto preliminare con l'intervento del notaio, mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata, affinché il pubblico ufficiale controlli nell'interesse del consumatore l'effettiva consegna della fideiussione e, più in generale, il rispetto della normativa in esame;
- b) l'introduzione della consegna della c.d. "polizza decennale postuma" quale condizione di validità dell'atto definitivo di compravendita, il cui mancato rilascio giustifica il recesso del promissario acquirente o – in caso di conclusione in spregio della norma - causa la nullità del contratto definitivo di acquisto;
- c) l'ampliamento del perimetro della fideiussione, rilasciata dal costruttore al momento del contratto preliminare, che tutela oggi il promissario acquirente anche nel recupero delle somme anticipatamente versate (i.e. acconti e caparre) in caso di suo recesso conseguente al mancato rilascio della c.d. "polizza decennale postuma" da parte del costruttore.

La nuova disciplina, tuttavia, non è retroattiva: essa **non** si applica nella sua ultima formulazione agli immobili il cui *iter* autorizzativo di intervento edilizio sia iniziato prima dell'entrata in vigore del D. Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14.

Pertanto, si assiste oggi alla convivenza di un doppio regime normativo a tutela dei consumatori-acquirenti di immobili da costruire:

- l'originaria disciplina, nella sua primaria formulazione contenuta nel D.Lgs. 122/2005, che rimane applicabile per quegli immobili il cui titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato prima del 16 marzo 2019;
- la nuova disciplina, invece, che si applica solo ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019.

È quindi importante che l'acquirente – con l'ausilio del proprio notaio di fiducia e delle Associazioni dei Consumatori – individui in prima battuta la data di richiesta (o presentazione) del titolo abilitativo della costruzione per conoscere conseguentemente quali tutele il Legislatore ha previsto per l'acquisto dell'immobile che sta negoziando.

## PRINCIPALI DIFFERENZE TRA LE DISCIPLINE ANTE E POST “CODICE DELLA CRISI DI IMPRESA E DELL’INSOLVENZA”

	<b>Immobile il cui titolo edilizio è stato richiesto o presentato prima del 16 marzo 2019</b>	<b>Immobile il cui titolo edilizio è stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019</b>
<b>Forma del preliminare</b>	A forma libera, purché scritta: non è necessario l'intervento del notaio, che rimane facoltativo.	Forma obbligatoria: atto pubblico o scrittura privata autenticata; è, quindi, necessario l'intervento del notaio.
<b>Trascrizione</b>	Facoltativa	Obbligatoria
<b>Fideiussione</b>	Garantisce l'acquirente nel solo caso di stato di crisi del costruttore.	Garantisce l'acquirente, oltre che per il caso di stato di crisi del costruttore, anche per il caso di recesso dal contratto preliminare per mancata consegna della c.d. "polizza decennale postuma".
<b>Polizza decennale postuma</b>	Non è prevista una specifica invalidità del contratto di compravendita per il caso di mancata consegna della polizza decennale postuma. Tale mancata consegna rimane però un inadempimento del costruttore e, quindi, espone lo stesso alla possibile azione di risoluzione del contratto e/o di risarcimento del danno.	La consegna della polizza decennale postuma è prescritta a pena di nullità del contratto di compravendita.