

presentazione

A oltre 10 anni di distanza dalla prima pubblicazione dedicata all'acquisto di immobili in costruzione, Notariato e Associazioni dei Consumatori offrono ai consumatori questa nuova Guida per affrontare la tipologia di compravendita immobiliare che presenta i maggiori rischi: **l'acquisto di un immobile da costruire**.

La necessità di una nuova Guida, che integri la precedente già edita su questo tema, è dettata dalle recenti modifiche al **D.Lgs. 122/2005**, operate dal Legislatore per mezzo del D.Lgs. 12 gennaio 2019 n. 14, con lo scopo di assicurare effettività agli strumenti di tutela a protezione degli acquirenti di immobili da costruire, quali contraenti "deboli" nella relativa negoziazione, già previsti a decorrere dall'anno 2005.

Tale nuova disciplina vede, su tutto, tre principali novità: (i) l'affidamento al **notaio** della competenza per il perfezionamento del preliminare, al fine di permettere la trascrizione del contratto, accrescere l'informazione preventiva del consumatore ed evitare fenomeni di disapplicazione, (ii) la valorizzazione della c.d. "**polizza decennale postuma**", che tutela l'acquirente dai difetti del bene dopo l'acquisto, prevedendo che dall'atto di vendita ne debba risultare la consegna e (iii) un nuovo ruolo della **fideiussione**, che garantisce oggi il consumatore-acquirente non solo in caso di stato di crisi del costruttore, ma anche in caso di mancato rilascio della predetta c.d. "polizza decennale postuma".

La nuova normativa è **applicabile solo ove oggetto di acquisto siano gli immobili più recenti** e, precisamente, quelli il cui titolo edilizio sia stato richiesto o presentato al Comune a partire dal **16 marzo 2019**.

Oggetto di questa Guida sono solo i casi in cui si rende applicabile tale nuova normativa che, con l'esaurirsi degli interventi edilizi meno recenti, guiderà il consumatore nell'unica disciplina a regime.

Per gli interventi immobiliari precedenti – e cioè quelli il cui titolo edilizio sia stato richiesto o presentato prima del **16 marzo 2019** - rimane consultabile la Guida "**Acquisto in Costruzione**" precedentemente edita in questa collana.

Anche questa Guida per il Cittadino, come le precedenti, può essere richiesta al Consiglio Nazionale del Notariato e alle Associazioni dei Consumatori che hanno partecipato alla realizzazione del documento e sarà consultabile sui rispettivi siti web.