

# La tutela degli acquirenti di immobili da costruire

*Novità legislative e prassi*

(d.lgs. 122/2005, modificato dal d.lgs. 14/2019)

Notaio Paolo Tonalini

Consiglio Notarile di Genova

Genova, 24 marzo 2023

# Le nuove regole

- ▶ La tutela degli acquirenti di immobili da costruire, originariamente prevista dal decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, è stata ampliata dal decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14
- ▶ Il legislatore ha voluto coinvolgere maggiormente il notaio nel controllo del rispetto delle norme di tutela dell'acquirente, che negli anni precedenti sono state spesso disattese

# Le nuove regole

- ▶ **Il contratto preliminare avente per oggetto immobili da costruire deve essere stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata**
- ▶ **La compravendita è nulla se non è consegnata all'acquirente la polizza assicurativa indennitaria decennale.**

# Le nuove regole

- ▶ Le nuove norme si applicano ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio è stato richiesto o presentato dal 16 marzo 2019

*(art. 5, comma 1-ter, d.lgs. 122/2005).*

# I presupposti della tutela

# La tutela si applica quando:

- ▶ il venditore è un “costruttore”, inteso come l'imprenditore o la cooperativa edilizia che edifica l'immobile, sia direttamente sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi;
- ▶ l'”acquirente” è una persona fisica (la lettera della legge non richiede che sia una persona fisica che agisce al di fuori dell'attività imprenditoriale eventualmente svolta)

# La tutela si applica quando:

- ▶ oggetto della vendita sono “immobili da costruire”, ovvero gli immobili:
  - ▶ per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire (o presentato altro titolo abilitativo edilizio)
  - ▶ che siano ancora da edificare, o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata essendo in uno stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità

# Prima della richiesta del titolo

- ▶ Secondo la giurisprudenza, la tutela non si applica quando non è stato ancora richiesto il titolo abilitativo:
  - ▶ Corte di Cassazione, sentenza 10 marzo 2011, n. 5749
  - ▶ Corte Costituzionale, sentenza 24 gennaio 2018, n. 32
  - ▶ Corte di Cassazione, ordinanza 8 febbraio 2023, n. 3817
- ▶ solo con tale richiesta sorge una concreta aspettativa dell'acquirente all'ultimazione dell'immobile



# La tutela si applica quando:

- ▶ sia stipulato un contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire (a sé o ad un proprio parente in primo grado)
- ▶ ovvero siano assunte obbligazioni con una cooperativa edilizia 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.

# L'irrinunciabilità della tutela

- ▶ La legge dispone espressamente che **l'acquirente non può rinunciare alle tutele** previste dal d.lgs. 122/2005, e che pertanto **ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta**

*(art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. 122/2005, introdotto dall'art. 10-quater, comma 1, del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con legge 23 maggio 2014, n. 80)*

# Il contratto preliminare

# Il contratto preliminare

- ▶ Il contratto preliminare avente per oggetto un immobile da costruire **deve essere stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata**
- ▶ La legge prevede dettagliatamente le **menzioni** che deve contenere, e i documenti che devono essere **allegati** (*art. 6 d.lgs. 122/2005*)
- ▶ Le stesse regole valgono per qualsiasi contratto diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile da costruire

# Il contratto preliminare deve contenere:

- ▶ a) i dati anagrafici delle parti e il loro regime patrimoniale;
- ▶ b) la descrizione dell'immobile oggetto del contratto e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo;
- ▶ 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;
- ▶ 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;
- ▶ e) i termini massimi di esecuzione della costruzione (l'indicazione di termini intermedi per le varie fasi di lavorazione è invece facoltativa);

# Il contratto preliminare deve contenere:

- ▶ f) il prezzo complessivo (o il valore di ogni altro corrispettivo), specificando le eventuali somme a titolo di caparra, i termini e modalità di pagamento, che devono comunque assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;
- ▶ g) gli estremi della fideiussione, e l'attestazione delle sua conformità al modello standard;
- ▶ h) l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile, specificandone l'ammontare, il soggetto a cui favore risultano e il titolo da cui derivano, e indicando gli obblighi che il costruttore si assume a riguardo, prima o dopo la stipula del rogito definitivo;
- ▶ i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, e di ogni altro titolo abilitativo alla costruzione;
- ▶ l) i dati delle eventuali imprese appaltatrici.

# Allegati al contratto preliminare :

- ▶ 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;
- ▶ 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 pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

# La trascrizione del contratto preliminare



# La trascrizione del contratto preliminare

- ▶ Se il titolo abilitativo edilizio è stato richiesto o presentato dal 16 marzo 2019, il contratto preliminare avente per oggetto immobili da costruire deve essere stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata
- ▶ Il notaio è dunque obbligato a trascrivere il contratto preliminare nei registri immobiliari.

# La trascrizione del contratto preliminare

- ▶ La trascrizione nei registri immobiliari vale come una vera e propria prenotazione dell'acquisto dell'immobile, poiché rende il contratto opponibile nei confronti dei terzi
- ▶ Grazie alla trascrizione, il promittente acquirente gode di una tutela aggiuntiva rispetto alla fideiussione, che può essere escussa solo quando ricorrono determinate situazioni previste dalla legge (crisi dell'impresa o mancata consegna della polizza postuma decennale)

# La trascrizione del contratto preliminare

- ▶ Dopo la trascrizione del contratto preliminare, **qualsiasi trascrizione o iscrizione successiva non ha effetto nei confronti del futuro acquirente**
- ▶ Il costruttore **non può vendere l'immobile a qualcun altro, né concedere un'ipoteca sull'immobile**, né costituire una servitù passiva o qualsiasi altro diritto pregiudizievole.

# La trascrizione del contratto preliminare

- ▶ I creditori del costruttore non possono iscriverne un'ipoteca sull'immobile promesso in vendita, né pignorarlo
- ▶ Il promittente acquirente è tutelato anche contro un'eventuale iscrizione di ipoteca da parte dell'Agenzia delle entrate per debiti del costruttore

# La trascrizione del contratto preliminare

Il contratto definitivo di compravendita deve essere stipulato:

- ▶ entro un anno dalla data concordata tra le parti
- ▶ non oltre tre anni dalla trascrizione del contratto preliminare

# La prevalenza del contratto preliminare sull'ipoteca

# La prevalenza del contratto preliminare sull'ipoteca

- ▶ Mutuo bancario destinato a finanziare la costruzione dell'immobile
- ▶ Se il contratto preliminare è trascritto prima dell'iscrizione dell'ipoteca, questa non sarà opponibile all'acquirente dopo la stipula della compravendita
- ▶ La banca non può tenere conto del valore delle unità immobiliari già prenotate

# La prevalenza del contratto preliminare sull'ipoteca

- ▶ La legge prevede un'eccezione solo in caso di acollo.
- ▶ L'ipoteca iscritta a garanzia del **mutuo fondiario contratto per finanziare la costruzione** prevale sulla trascrizione anteriore dei contratti preliminari limitatamente al debito che **il promissario acquirente si è accollato** con il contratto preliminare o con altro atto successivo.
- ▶ Se l'acollo risulta da atto successivo, questo è annotato in margine alla trascrizione del contratto preliminare (*art. 2825-bis c.c.*).



# La prevalenza del contratto preliminare sull'ipoteca

- ▶ Non si pone invece il problema del **privilegio speciale immobiliare** spettante al promissario acquirente in caso di mancata esecuzione del preliminare, cioè in caso di **inadempimento del costruttore** (art. 2775-bis c.c.).
- ▶ Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca iscritta a garanzia del **mutuo fondiario contratto per finanziare la costruzione** (artt. 2775-bis, secondo comma, e 2825-bis c.c.).

# La prevalenza del contratto preliminare sull'ipoteca

- ▶ Attenta valutazione dei tempi per la stipula del mutuo bancario destinato a finanziare la costruzione dell'immobile.
- ▶ E' opportuno che l'ipoteca a favore della banca sia iscritta prima della stipula dei contratti preliminari con gli acquirenti, utilizzando la forma del mutuo condizionato, con erogazioni successive a stato avanzamento lavori.

# La prevalenza del contratto preliminare sull'ipoteca

- ▶ La trascrizione del contratto preliminare è sempre obbligatoria.
- ▶ Il promissario acquirente potrebbe in teoria acconsentire alla successiva cancellazione della trascrizione ai sensi dell'art. 2668, quarto comma, c.c.
- ▶ Ciò appare tuttavia contrario alla norma secondo cui l'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal d.lgs. 122/2005, e pertanto ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta

*(art. 5, comma 1-bis, del d.lgs. 122/2005, introdotto dall'art. 10-quater, comma 1, del decreto legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito con legge 23 maggio 2014, n. 80)*

# La prevalenza del contratto preliminare sull'ipoteca

- ▶ Una soluzione proposta è quella della postergazione del grado della trascrizione del preliminare rispetto all'iscrizione ipotecaria (*Angelo Chianale*).
- ▶ **Consenso del promissario acquirente**
- ▶ **Annotata a margine dell'iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 2843 c.c.**
- ▶ **Forse non contrasta** con il divieto di rinuncia alle tutele da parte dell'acquirente, per il suo **interesse** a che la costruzione sia finanziata dalla banca
- ▶ **Possibilità di ottenere l'annotazione?**

# La fideiussione

# Il rilascio della fideiussione

- ▶ il costruttore è obbligato a **consegnare all'acquirente una fideiussione** al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita di un immobile da costruire (o altro contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento), ovvero in un momento precedente, *(art. 2 del d.lgs. 122/2005)*

# Il rilascio della fideiussione

- ▶ La fideiussione deve essere di importo corrispondente alle somme che il costruttore
  - ▶ ha riscosso dall'acquirente
  - ▶ deve ancora riscuotere dall'acquirente, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, **prima del trasferimento della proprietà** o di altro diritto reale di godimento (e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo)  
(*art. 2 del d.lgs. 122/2005*)

# Il rilascio della fideiussione

- ▶ La fideiussione può essere rilasciata anche per un'obbligazione condizionale o futura, con la previsione, in tal caso, dell'importo massimo **garantito** (ai sensi dell'art. 1938 del codice civile)
- ▶ Ciò consente il rilascio di **fideiussioni a contenuto progressivo**, quando il contratto preliminare prevede il versamento di acconti a stato di avanzamento lavori, che devono anch'essi essere garantiti dalla fideiussione consegnata al momento della stipula



# Il rilascio della fideiussione

- ▶ Ricordiamo che il contratto preliminare deve essere **stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata** (*art. 6, comma 1, del d.lgs. 122/2005*)
- ▶ Il notaio deve pertanto verificare la consegna della fideiussione e la sua conformità al modello standard.

# Il rilascio della fideiussione

- ▶ Il contratto deve contenere gli **estremi della fideiussione e l'attestazione della sua conformità** al modello standard (*art. 6, comma 1, lettera g, del d.lgs. 122/2005*)
- ▶ La mancanza della fideiussione è espressamente sanzionata con la **nullità del contratto**, che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente (nullità relativa).

# Chi rilascia la fideiussione

- ▶ La fideiussione è rilasciata da una **banca** o da un'**impresa esercente le assicurazioni** (*art. 3, comma 1, del d.lgs. 122/2005*)
- ▶ E' stata eliminata la possibilità, originariamente prevista, che la fideiussione fosse rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia (decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385), che è stato soppresso dal 24 dicembre 2015.

# Le garanzie della fideiussione

- ▶ La fideiussione deve garantire la restituzione all'acquirente delle somme da questo effettivamente versate al costruttore:
  - ▶ nel caso in cui il costruttore incorra in una **situazione di crisi** prevista dall'art. 3, comma 2, del d.lgs. 122/2005;
  - ▶ nel caso di **inadempimento**, da parte del costruttore, dell'obbligo di consegnare all'acquirente la **polizza assicurativa indennitaria decennale** (nuova previsione del d.lgs. 14/2019).

# La situazione di crisi

- ▶ Si intende verificata (art. 3, comma 2, del d.lgs. 122/2005):
  - ▶ a) alla data di trascrizione del **pignoramento** relativo all'immobile oggetto del contratto;
  - ▶ b) alla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa del **fallimento** (liquidazione giudiziale) o del provvedimento di **liquidazione coatta amministrativa**;
  - ▶ c) alla data di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di **concordato preventivo**;
  - ▶ d) alla data 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**.

# L'escussione della fideiussione

La fideiussione può essere **escussa** (*art. 3, comma 3, del d.lgs. 122/2005*):

- ▶ a decorrere dalla data in cui si è verificata una **situazione di crisi**, a condizione che:
  - ▶ in seguito alla trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto, l'acquirente **abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto**;
  - ▶ in caso di procedura concorsuale, l'organo competente **non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.**

# L'escussione della fideiussione

La fideiussione può inoltre essere **escussa** (*art. 3, comma 3, del d.lgs. 122/2005*):

- ▶ In seguito all'attestazione del notaio di non aver ricevuto, per la data dell'atto di trasferimento della proprietà, la polizza assicurativa conforme al modello standard, quando l'acquirente ha comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto preliminare.

# Il contenuto della fideiussione

- ▶ deve prevedere la **rinuncia al beneficio della preventiva escussione** del debitore principale;
- ▶ deve essere **escutibile**, verificatesi le condizioni previste dalla legge, **a richiesta scritta dell'acquirente**, **corredata da idonea documentazione** 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.



# Il contenuto della fideiussione

- ▶ il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente (*art. 3, comma 5, del d.lgs. 122/2005*)
- ▶ Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta inviata a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento (*art. 3, comma 6, del d.lgs. 122/2005*)

# La durata della fideiussione

- ▶ L'efficacia della fideiussione cessa nel momento in cui il fideiussore riceve dal costruttore o da un altro dei contraenti:
  - ▶ copia dell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile (o dell'atto definitivo di assegnazione)
  - ▶ contenente la menzione degli estremi della polizza assicurativa e della sua conformità al modello standard

*(art. 3, comma 7, del d.lgs. 122/2005)*

# Il modello standard della fideiussione

- ▶ La fideiussione deve essere rilasciata utilizzando il modello standard approvato con il decreto del Ministro della Giustizia 6 giugno 2022, n. 125, in vigore dal 23 settembre 2022 (*art. 3, comma 7-bis, del d.lgs. 122/2005*)
- ▶ Il modello standard si compone di una parte generale, con le condizioni generali della garanzia (allegato A) e di una parte speciale con i dati e le informazioni necessarie all'attivazione della fideiussione (allegato B).
- ▶ Le garanzie fideiussorie rilasciate prima del 23 settembre 2023 conservano la loro efficacia fino alla scadenza

# La mancanza della fideiussione

- ▶ In mancanza della fideiussione, **il contratto preliminare non può essere stipulato.**
- ▶ Se venisse comunque stipulato la legge ne prevede la **nullità**, che può essere fatta valere **unicamente dall'acquirente** (nullità relativa)
- ▶ L'acquirente può dunque scegliere se agire in giudizio per far valere la nullità contratto preliminare, oppure mantenere valido il contratto stipulato, pur in assenza della garanzia fideiussoria, se ritiene di averne interesse.

# L'interpretazione della Cassazione

*(ordinanza 8 febbraio 2023, n. 3817)*

# La Cassazione n. 3817/2023

- ▶ La giurisprudenza di legittimità si è recentemente pronunciata sui confini della tutela del promissario acquirente.
- ▶ La Suprema Corte, partendo da una lettura costituzionalmente orientata, ritiene che la disciplina di protezione degli acquisti di immobili da costruire rappresenti una **tutela speciale che non può essere oggetto di interpretazione estensiva**, e pertanto **può essere applicata soltanto quando ricorrono i presupposti soggettivi e oggettivi** indicati nell'art. 1 del d.lgs. 122/2005.

# La Cassazione n. 3817/2023

- ▶ In questa prospettiva, la previsione della fideiussione si giustifica **soltanto quando la contrattazione ha per oggetto un fabbricato non ancora ultimato**
- ▶ Quando il fabbricato è venuto ad esistenza le parti si trovano su un piano di **sostanziale parità**, e l'acquirente è sufficientemente tutelato dagli strumenti ordinariamente previsti dall'ordinamento, pertanto **non può invocare le speciali tutele** previste dalla normativa.

# La Cassazione n. 3817/2023

- ▶ Quando il fabbricato originariamente oggetto del preliminare di compravendita è stato ormai **ultimato**, e il promittente alienante non si trova in stato di insolvenza, **il promissario acquirente non può far valere la nullità del contratto preliminare derivante dal mancato rilascio della fideiussione**, che non avrebbe più alcuna ragione d'essere.



# La polizza assicurativa indennitaria decennale

# La polizza assicurativa indennitaria

- ▶ Il costruttore è obbligato a consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà dell'immobile, una polizza assicurativa indennitaria decennale (*art. 4, comma 1, d.lgs. 122/2005*)
- ▶ La polizza deve essere efficace per dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori.

# La polizza assicurativa indennitaria

- ▶ Il d.lgs. 14/2019 ha introdotto, in caso di violazione di tale obbligo, la **sanzione della nullità del contratto**, che può essere fatta valere solo dall'acquirente (nullità relativa).
- ▶ L'atto di trasferimento della proprietà deve menzionare gli **estremi della polizza assicurativa**, e la sua **conformità al modello standard**

*(art. 4, comma 1-quater, d.lgs. 122/2005)*

# I danni coperti dalla polizza

- ▶ **Danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, che il costruttore sia tenuto a risarcire ai sensi dell'art. 1669 del codice civile, derivanti da:**
  - ▶ **rovina totale o parziale**
  - ▶ **gravi difetti costruttivi delle opere (per vizio del suolo o per difetto della costruzione)**
  - ▶ **manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione**

# I gravi difetti costruttivi delle opere

- ▶ la Corte di Cassazione ha affermato che i “gravi difetti” dell'opera, rilevanti ai fini dell'art. 1669 c.c.
- ▶ non si identificano necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell'edificio
- ▶ possono anche riguardare elementi secondari ed accessori (impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi) se tali da:
  - ▶ compromettere la funzionalità globale dell'opera stessa
  - ▶ arrecare un apprezzabile danno alla funzione economica o una sensibile menomazione della normale possibilità di godimento dell'immobile

# I gravi difetti costruttivi delle opere

- ▶ **Rientrano nell'ambito di applicazione dell'art. 1669 c.c.** i gravi difetti riguardanti:
  - ▶ la pavimentazione interna ed esterna (Cass. 2238/2012);
  - ▶ le infiltrazioni d'acqua, l'umidità nelle murature e i problemi rilevanti d'impermeabilizzazione (Cass. 84/2013; Cass. 21351/2005; Cass. 117/2000);
  - ▶ l'inefficienza di un impianto idrico (Cass. 3752/2007);
  - ▶ l'impianto centralizzato di riscaldamento (Cass. 5002/1994; Cass. 7924/1992);
  - ▶ il crollo o il disfacimento degli intonaci esterni dell'edificio (Cass. 6585/1986; Cass. 4369/1982).

# Il modello standard della polizza

- ▶ La polizza assicurativa deve essere rilasciata utilizzando il **modello standard** approvato con decreto del Ministero dello Sviluppo Economico del 20 luglio 2022, n. 154
- ▶ Si applica agli immobili con **titolo edilizio rilasciato dal 5 novembre 2022** (art. 12 comma 6-bis del decreto legge n. 198/2022 convertito nella legge 24 febbraio 2023, n. 14)
- ▶ La precedente formulazione della norma faceva riferimento alle polizze stipulate dopo l'entrata in vigore del decreto (art. 3, comma 7-bis, del d.lgs. 122/2005).

# Il modello standard della polizza

- ▶ Si ritiene che si debba fare riferimento al solo **titolo edilizio iniziale**, e non alle eventuali varianti, purché queste non comportino la sostituzione del progetto iniziale con uno completamente diverso.



# Il modello standard della polizza

- ▶ Il modello standard di polizza assicurativa si compone di tre parti:
  - ▶ a) lo **schema tipo** (allegato A) che contiene le condizioni generali di assicurazione;
  - ▶ b) la **scheda tecnica** (allegato B) che riporta i dati e le informazioni necessarie all'attivazione della copertura assicurativa (divisa in due sezioni, relative ai danni all'immobile e alla responsabilità civile verso i terzi);
  - ▶ c) l'**attestazione di conformità** (allegato C) nella quale contraente e assicuratore attestano che la polizza è conforme allo schema tipo approvato con il decreto ministeriale.

# Il modello standard della polizza

- ▶ Per gli immobili il cui titolo edilizio iniziale è stato rilasciato prima del 5 novembre 2022 (ma è stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019), il contenuto della polizza assicurativa è **determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto dalla legge** (art. 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, come modificato dal decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14).

# Il modello standard della polizza

- ▶ Anche in questo caso non si potrà fare a meno di tenere conto del contenuto del modello standard, costituendo questo un'applicazione del dettato normativo
- ▶ Le polizze potranno avere forma diversa rispetto al modello standard, ma non potranno discostarsi, nelle parti sostanziali, dal suo contenuto.
- ▶ Ciò consente di risolvere i dubbi precedentemente avanzati in relazione alla delimitazione del rischio assicurato e alla possibilità di prevedere scoperti o franchigie.

# Le caratteristiche della polizza

- ▶ assicurato/beneficiario è l'acquirente dell'immobile
- ▶ durata decennale con effetto dalla data di fine dei lavori
- ▶ copre i danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, che il costruttore sia tenuto a risarcire ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da:
  - ▶ rovina totale o parziale dell'immobile
  - ▶ gravi difetti costruttivi delle opere (per vizio del suolo o per difetto della costruzione)
- ▶ copre i danni manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

# Le caratteristiche della polizza

- ▶ Il riferimento ai danni manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione consente di escludere dal risarcimento:
  - ▶ i vizi palesi (già evidenti prima della stipula)
  - ▶ i vizi occulti, se già noti anche all'assicurato (acquirente) oltre che al contraente della polizza (costruttore).

# Le caratteristiche della polizza

- ▶ Sono **in contrasto** con la previsione di legge:
  - ▶ le clausole che subordinano l'efficacia della polizza alla condizione essenziale che **l'immobile sia realizzato a regola d'arte** e in conformità al progetto e al capitolato, così escludendo dalla copertura proprio le situazioni che la legge intende garantire.

# La mancata consegna della polizza

- ▶ In caso di inadempimento da parte del costruttore dell'obbligo di consegnare la polizza:
- ▶ l'acquirente può escutere la fideiussione se ha comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto preliminare (*art. 4, comma 1-ter, d.lgs. 122/2005*)
- ▶ La fideiussione può essere escussa dalla data dell'attestazione del notaio di non aver ricevuto, per la data dell'atto di trasferimento della proprietà, la polizza assicurativa conforme al modello standard (*art. 3, comma 3, lettera b, d.lgs. 122/2005*)

# La mancata consegna della polizza

- ▶ Il d.lgs. 14/2019 ha previsto la nullità del contratto di trasferimento della proprietà dell'immobile eventualmente stipulato.
- ▶ La nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente, che può dunque scegliere se agire in giudizio per far valere la nullità della compravendita, oppure mantenere valido il contratto stipulato, pur in assenza della garanzia assicurativa, se ritiene di averne interesse.
- ▶ Si tratta pertanto di nullità relativa.



# I dubbi sulla ristrutturazione

# I dubbi sulla ristrutturazione

- ▶ Un importante dubbio interpretativo riguarda gli **immobili oggetto di ristrutturazione**.
- ▶ Gli immobili oggetto di ristrutturazione sembrerebbero essere **esclusi dalla lettera della legge**, che fa espresso riferimento agli “immobili da costruire”
- ▶ una conferma di tale interpretazione restrittiva viene **anche dai lavori preparatori della legge delega**, poiché la proposta avanzata durante i lavori della Commissione Giustizia del Senato di prevedere espressamente tra gli immobili oggetto di tutela anche gli immobili da ristrutturare non era stata accolta.

# I dubbi sulla ristrutturazione

- ▶ Anche gli immobili oggetto di ristrutturazione presentano l'esigenza di tutela dell'acquirente come contraente debole.
- ▶ Secondo l'opinione inizialmente espressa dal Consiglio Nazionale del Notariato, la disciplina di tutela degli acquirenti di immobili da costruire si applica anche ai fabbricati oggetto di ristrutturazione "maggiore", cioè quelli oggetto di interventi complessi, incidenti sugli elementi tipologici, strutturali e formali, del fabbricato, tali da determinare una vera e propria trasformazione dell'edificio preesistente (*CNN, Studio n. 5813/C del 23 luglio 2005*)

# I dubbi sulla ristrutturazione

- ▶ Questa interpretazione può essere ormai considerata prevalente
- ▶ E stata recentemente ribadita anche dalla Corte di Cassazione nell'ordinanza 8 febbraio 2023, n. 3817
- ▶ Già in precedenza la Corte di Cassazione a Sezioni Unite aveva affermato che l'art. 1669 c.c. (a cui fa espresso riferimento l'art. 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122) è applicabile, ricorrendone tutte le altre condizioni, anche alle opere di ristrutturazione edilizia (Cass. SS.UU., 27 marzo 2017 n. 7756).