
Nuove regole per chi intende acquistare una casa in costruzione

Ven 03/05/2019 - 09:48

Il codice della Crisi d'impresa e dell'insolvenza, il D.Lgs 14/2019, riformando la normativa in merito al fallimento, ha introdotto importanti novità in merito alla forma e al contenuto dei contratti preliminari per gli immobili in costruzione.

A far data dal 16 marzo 2019 chi intenda sottoscrivere un contratto preliminare di acquisto di una casa in costruzione da ditta costruttrice, dove non è stato ancora rilasciato il certificato di abitabilità, dovrà necessariamente rivolgersi ad un notaio. La norma infatti prevede, con valenza imperativa, che tali atti devono avere la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata a differenza di quanto accadeva prima dove per la validità giuridica dell'atto, era sufficiente che questo fosse redatto con scrittura privata non autenticata.

La normativa ha previsto che il preliminare è valido appunto anche se redatto con la forma della scrittura privata autenticata, la cui sottoscrizione può essere autenticata anche da un notaio austriaco (che però non esegue il controllo sostanziale del contenuto dell'atto).

Ribadiamo che la norma è imperativa e quindi la sua violazione comporta la nullità del contratto stesso.

Inoltre il Codice della Crisi d'impresa e dell'insolvenza ha introdotto alcune restrizioni su fideiussione e garanzia assicurativa che il costruttore deve rilasciare al futuro acquirente come già statuito dal D.lgs. 122/2005 .

In particolare il consumatore deve sapere che dal 16 marzo viene previsto che:

- La fideiussione può essere rilasciata solo da banche o assicurazioni.
- La fideiussione dev'essere conforme al modello predisposto dal Ministro della Giustizia.
- Oltre alla fideiussione, il costruttore deve consegnare, al momento del rogito, a pena di nullità, anche una polizza assicurativa decennale a garanzia del risarcimento degli eventuali danni materiali e diretti dell'immobile derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi.
- Il modello di polizza è predisposto dal Ministro dello Sviluppo economico.

- La fideiussione può essere escussa sia nei casi di crisi del costruttore/venditore che nel nuovo caso di mancata consegna della polizza assicurativa per la garanzia decennale, al momento del rogito, e il consumatore intenda recedere dal contratto.
- Nei contratti devono essere menzionati gli estremi della fideiussione e della polizza assicurativa.

La norma prevede inoltre che l'acquirente possa escutere la fideiussione qualora il costruttore entri in una situazione di crisi e nel caso in cui il notaio stesso comunichi che al momento della stipula del contratto definitivo, non sia stata prodotta la polizza assicurativa.

Il CTCU rimane a disposizione per consulenza e assistenza personale in materia di compravendita di immobili avente ad oggetto la verifica della bozza di contratto predisposto dalle ditte costruttrici o dai professionisti da loro incaricati (referente Dr. Daniela Magi, tel 0471-975597).