

WINKLER & SANDRINI

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti - Revisori Contabili

Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Dottori Commercialisti e Revisori Contabili
Dott.com. Peter Winkler
Mag. Stefan Sandrini
Dott. Stefan Engele
Dott.com. Martina Malferttheiner
Rag. Stefano Seppi
Dott.com. Andrea Tinti
Dott. Stephanie Vigl

Dott.com. Oskar Malferttheiner
Massimo Moser
Dott. Michael Schieder

Mitarbeiter – Collaboratori
Dott. Karoline de Monte
Mag. Iwan Gasser
Dott. Thomas Sandrini

Circolare

numero:	41i
del:	2019-04-08
autore:	Stefano Seppi Michael Schieder

A tutti i soggetti interessati

Contratti preliminari relativi a immobili da costruire: obbligatorio l'atto pubblico o la scrittura privata autenticata dal notaio

Al fine di garantire maggiore tutela alle persone fisiche che comprano immobili da costruire (cd. acquisti “sulla carta”), nell’ambito del nuovo “Codice della crisi d’impresa e dell’insolvenza”¹, sono stati inseriti alcuni articoli², che hanno apportato integrazioni e modifiche alla normativa in materia di acquisti di fabbricati in costruzione³.

Le nuove norme saranno applicabili ai contratti aventi a oggetto immobili da costruire per i quali il relativo titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto (nel caso di permesso di costruire) o presentato (nel caso di Scia o Dia) successivamente al 16.03.2019⁴ e riguardano:

- la forma obbligatoria da utilizzare per la stipula del contratto preliminare ed ogni altro contratto che sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale di un fabbricato da costruire: atto pubblico o scrittura privata autenticata⁵, a pena di nullità;
- obbligo di rilasciare specifiche fideiussioni all’acquirente nel caso in cui effettuati dei pagamenti⁶(vedi punto 4 successivo).

1 Immobili da costruire

Per immobili da costruire si intendono⁷ gli immobili per i quali:

- sia stato richiesto il permesso di costruire
- e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata

versando **in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.**

2 Forma e contenuto dei contratti preliminari e altri contratti

La normativa prevede ora che “*il contratto preliminare ed ogni altro contratto che sia comun-*

1 D.Lgs 14 del 12.01.2019, pubblicato in Gazzetta Ufficiale in data 14.02.2019

2 Artt. dal 385 al 391 del D.Lgs 14/2019

3 D.Lgs 122/2005

4 Art. 5, c. 1-ter del Dlgs 122/2005

5 Art. 6, c. 1 del Dlgs 122/2005

6 Art. 2 del Dlgs 122/2005

7 Art. 1, c. 1 lett. d) del Dlgs 122/2005

I - 39100 Bozen - Bolzano, via Cavour - Straße 23/c, Tel. +39 0471 062828, Fax +39 0471 062829

E-Mail: info@winkler-sandrini.it, certificata E-Mail PEC: winkler-sandrini@legalmail.it

Internet <http://www.winkler-sandrini.it>, Steuer- und MwSt.-Nummer 0144587 021 3 codice fiscale e partita IVA
Raiffeisenkasse Bozen, Cassa Rurale di Bolzano – IBAN IT05 V 08081 11600 000300018180 - SWIFT RZSBIT21003

que diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà” di un immobile da costruire “devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata”⁸.

Fino ad oggi era consentito stipulare questi contratti anche nella forma della scrittura privata non autenticata.

Dal momento in cui entreranno in vigore le nuove disposizioni, invece, **il mancato rispetto della forma prescritta, provocherà la nullità** del contratto preliminare⁹ e di qualsiasi altro contratto diretto al successivo acquisto (ad es. proposte di acquisto e relative accettazioni, nonché eventuali procure per la vendita o l’acquisto).

Sono stati inoltre dettagliatamente elencati nella normativa i **dati, le informazioni e gli allegati che devono obbligatoriamente essere inseriti negli atti sopra citati**¹⁰.

3 Soggetti interessati

La norma intende tutelare gli **“acquirenti”**¹¹ **persone fisiche** che intendono acquistare dal “costruttore” un immobile da costruire.

Ai fini della normativa oggetto di trattazione per **“costruttore”**¹² si intende:

- l’impresa (ditta individuale o società); o
- la cooperativa edilizia

che intende vendere l’immobile da costruire.

Si è inoltre considerati “costruttori”:

- sia nel caso in cui la costruzione venga effettuata direttamente;
- sia nel caso in cui la costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi.

4 Le fideiussioni

Sono state introdotte alcune rilevanti modifiche alla disciplina relativa alle fideiussioni¹³, tra le quali:

- la fideiussione può essere rilasciata solo da banche e assicurazioni;
- la fideiussione deve essere predisposta in conformità ad apposito modello standard approvato con decreto del ministro della Giustizia¹⁴;
- la fideiussione tutela l’acquirente non più solo per il caso di situazione di crisi del venditore/costruttore ma anche nel caso di mancata consegna della polizza assicurativa decennale, qualora il notaio, incaricato del rogito, attesti di non aver ricevuto la polizza assicurativa che il costruttore deve procurare e l’acquirente comunichi al venditore la propria volontà di recedere dal contratto.

8 Art. 6, c. 1 del Dlgs 122/2005

9 Gli articoli 1325 n. 4), 1350 n. 13) e 1418 c. 2, del Codice civile, dispongono che sono nulli gli atti stipulati in una forma diversa da quella prescritta dalla legge

10 Art. 6 del Dlgs 122/2005

11 Art. 1, c. 1 lett. a) del Dlgs 122/2005

12 Art. 1, c. 1 lett. b) del Dlgs 122/2005

13 Art. 3 del Dlgs 122/2005

14 Art. 3, c. 7-bis del Dlgs 122/2005

5 Decorrenza nuove norme

Le nuove norme saranno applicabili ai contratti aventi a oggetto immobili da costruire per i quali il relativo **titolo abilitativo** edilizio sia stato richiesto (nel caso di permesso di costruire) o presentato (nel caso di Scia o Dia) **successivamente al 16.03.2019**¹⁵.

Rimaniamo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e porgiamo

cordiali saluti

Winkler & Sandrini

Dottori Commercialisti e Revisori Contabili

