



### IN QUESTA EDIZIONE

1. La tutela degli acquirenti di immobili da costruire

**1**

## **La tutela degli acquirenti di immobili da costruire**

Per tutti i clienti

La tutela degli acquirenti di immobili da costruire è stata introdotta nel nostro ordinamento dal D.lgs. 20 giugno 2005, n. 122 (c.d. TAIC) ed è volta a tutelare l'acquirente nel caso di una situazione di crisi dell'impresa costruttrice/venditrice prima della stipula dell'atto definitivo di vendita e quindi prima del passaggio della proprietà dell'immobile.

Questa tutela è stata ulteriormente ampliata dal D.lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, contenente il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza. Le nuove norme sono in vigore dal 16 marzo 2019 e si applicano ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire, per i quali il titolo abilitativo sia stato richiesto a decorrere da tale data.

### **Presupposti per l'applicazione della tutela**

- il venditore deve essere il "costruttore", inteso come l'imprenditore oppure 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 deve essere una persona fisica, anche socio di una cooperativa edilizia;
- l'oggetto della vendita deve essere un "immobile da costruire", dunque un immobile per il quale sia stato almeno richiesto il permesso di costruire (o altro titolo abilitativo)

edilizio) e che sia 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;

- le parti devono stipulare un contratto, compreso quello di leasing, che comporta il trasferimento non immediato della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, 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.

### **Le tutele previste dal TAIC**

- L'obbligo del costruttore di consegnare all'acquirente, al più tardi al momento della stipula del contratto preliminare (o di un altro contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità), una fidejussione, di importo corrispondente alle somme che il costruttore ha riscosso e/o deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento (art. 2 TAIC).
- L'obbligo di consegnare all'acquirente, al momento della sottoscrizione dell'atto di trasferimento, una polizza assicurativa indennitaria decennale (c.d. "postuma decennale"), con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi (art. 4 TAIC).

### **La necessità di ulteriore intervento del legislatore**

Il legislatore si è reso conto che le tutele introdotte con il TAIC potevano essere facilmente disapplicate, poiché le imprese potevano non rilasciare le garanzie e comunque vendere gli immobili in costruzione. Lo spirito della riforma del 2019 era quello di migliorare le tutele a favore dell'acquirente, ma anche la qualità imprenditoriale, introducendo la necessità per il costruttore di essere considerato "solvibile".

### **La novella introdotta con il nuovo codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza**

- L'obbligo di stipulare il contratto preliminare con l'intervento del notaio, quindi mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata. Il notaio dovrà verificare ed attestare la correttezza della fidejussione (che deve essere conforme ad un modello ministeriale) e non potrà stipulare l'atto in assenza della fidejussione (art. 6 TAIC).
- L'obbligo di trascrizione del preliminare nei registri immobiliari, che vale come una prenotazione dell'acquisto dell'immobile, poiché sarà opponibile nei confronti dei terzi. Pertanto, l'eventuale vendita dell'immobile nonché tutti i gravami iscritti o trascritti successivamente (ipoteche, pignoramenti) non pregiudicano i diritti dell'acquirente.
- Al momento della stipula dell'atto di compravendita, l'obbligo del notaio di verificare ed attestare la consegna della polizza assicurativa decennale postuma. In caso di mancata consegna, il notaio non procede a ricevere l'atto (art. 4, 1-quater, TAIC).

- In caso di mancato rilascio della polizza indennitaria decennale postuma in occasione dell'atto di compravendita, l'acquirente potrà recedere dal contratto ed escutere la fidejussione (art. 4, 1-quater, TAIC). L'opzione è esercitata mediante il versamento di imposte in unica soluzione entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del primo periodo di fruizione dell'agevolazione. I soggetti per cui tale primo periodo si è concluso il 31 dicembre 2020 effettuano il versamento entro il 30.08.2021 (180 giorni dalla pubblicazione del relativo provvedimento dell'agenzia delle entrate); tale versamento dev'essere effettuato tramite il modello di pagamento F24 e non può essere compensato con altri crediti d'imposta.

Queste maggiori tutele si applicano a tutti i contratti relativi a immobili in costruzione, per i quali il titolo abilitativo (permesso di costruire/SCIA/DIA) sia stato richiesto a decorrere dal 16 marzo 2019.

### **L'irrinunciabilità della tutela**

La legge dispone espressamente che l'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal TAIC e che pertanto ogni clausola contraria è nulla (art. 5, comma 1-bis, TAIC).



Le informazioni qui contenute sono da considerarsi accurate sino alla data di pubblicazione della newsletter; le norme regolatrici la materia potrebbero essere nel frattempo state modificate. Il contenuto di questa newsletter non costituisce, né può essere usato come, sostituto di un parere fiscale e/o legale per una specifica situazione. Il Bureau Plattner non è responsabile per qualsiasi azione intrapresa o meno sulla base di questa newsletter.

Informazioni dettagliate in ordine alla nostra informativa sul trattamento dei dati personali sono riportate nella Privacy Policy, consultabile sul nostro sito web: <https://www.bureauplattner.com/it/privacy-cookies/>. Per eventuali domande si prega di contattare il seguente indirizzo email: [privacy@bureauplattner.com](mailto:privacy@bureauplattner.com).

© Bureau Plattner – Dottori commercialisti, revisori, avvocati  
[www.bureauplattner.com](http://www.bureauplattner.com)

