

1	<p>DEFINIZIONI</p> <p>La legge sull'acquisto di immobili da costruire (Dlgs 122/2005) riguarda i contratti per il trasferimento di edifici (o loro porzioni) per la cui costruzione «si sta o si è richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare», oppure la cui costruzione «non risulta essere stata ultimata e versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio dei certificati di agibilità». Le definizioni e le tutele descritte in pagina, per l'acquisto di un immobile in costruzione si basano sul Dlgs 122/2005 con le modifiche introdotte dal Dlgs 14/2019, e in vigore dal 15 marzo scorso. Quindi, per i contratti per i quali il relativo titolo abilitativo edilizio è stato richiesto o presentato successivamente al 15 marzo 2019.</p>	2	<p>Forma dell'atto</p> <p>Per il contratto preliminare relativo all'acquisto di un immobile in costruzione c'è il passaggio obbligatorio dal notaio. L'articolo 6 del Dlgs 122/2005 (così come modificato dal Dlgs 14/2019, articolo 398) dispone che il contratto preliminare «ed ogni altro contratto che si fa comunque 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». Non è prevista una espressa sanzione per la violazione di questa prescrizione formale, ma l'imperatività della norma indica che i contratti in forma diversa sono nulli.</p>
3	<p>Fidejussione / 1</p> <p>Il costruttore, entro l'atto di stipula del contratto preliminare, dovrà consegnare all'acquirente una fidejussione, rilasciata da una banca, da un'impresa di assicurazione o da un intermediario finanziario abilitato, a garanzia di tutti i corrispettivi incassati o da incassare fino al trasferimento della proprietà (momento in cui cessa la sua efficacia). La copertura fidejussoria, oltre a garantire la somma versata alla firma del "compromesso" (la caparra confirmatoria), può avere anche un contenuto progressivo, garantendo - entro il limite massimo stabilito - gli importi via via riscossi dal costruttore fino al rogito (come nel caso di account connessi all'avanzamento lavori).</p>	4	<p>Fidejussione / 2</p> <p>La fidejussione è efficace fino a quando l'assicurazione o la banca che l'ha rilasciata ricevono copia autentica dell'atto di trasferimento dell'immobile contenente l'attestazione di rilascio della polizza decennale postuma. Fino a quel momento, la somma garantita dalla fidejussione può essere pretesa dal futuro acquirente nel caso in cui l'impresa costruttrice entri in una "situazione di crisi", se il futuro acquirente abbia comunicato di voler recedere dal contratto. La fidejussione diviene esecutibile, come detto, anche qualora il notaio comunicò all'acquirente di non aver ricevuto dal costruttore, in vista della stipula del contratto definitivo, la polizza assicurativa.</p>
5	<p>Contenuti del preliminare / 1</p> <p>Nei contratti devono essere riportati: la descrizione dell'immobile e di tutti i suoi accessori di uso esclusivo; vanno allegati, in particolare, il capitolato dei lavori e gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto il permesso di costruire; le indicazioni necessarie per individuare i soggetti e l'oggetto del contratto; le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, al solaio, alla copertura, agli infissi e agli impianti; i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione; l'indicazione del prezzo complessivo da corrispondere per la compravendita.</p>	6	<p>Contenuti del preliminare / 2</p> <p>Il preliminare dovrà anche contenere: gli estremi del permesso di costruire - o della sua richiesta se non è ancora rilasciato - e di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione; gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi e l'indicazione dei vincoli previsti; l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile; gli estremi della fidejussione e l'attestazione della sua conformità al modello standard (da approvare con decreto ministeriale); l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici con i relativi dati identificativi.</p>
7	<p>Polizza assicurativa</p> <p>Alla stipula del contratto di compravendita il costruttore deve consegnare all'acquirente una polizza assicurativa inderogabile decennale, a copertura dei danni materiali subiti dall'immobile per effetto di rovina totale o parziale o di gravi difetti costruttivi dell'opera. Il contratto deve contenere l'indicazione degli estremi della polizza decennale. Il contratto definitivo è nullo (si tratta di una nullità "relativa", cioè eccezionale) dall'acquirente nel caso in cui il notaio non riceva la polizza assicurativa; l'acquirente che abbia comunicato la propria volontà di recedere dal contratto ha quindi diritto di ottenere dalla società della banca che ha rilasciato la fidejussione il risarcimento di quanto versato al costruttore.</p>	8	<p>Modello standard</p> <p>Per evitare che vengano predisposte in modo non corretto fidejussioni e polizze assicurative, con il rischio di non tutelare adeguatamente l'acquirente di un immobile in costruzione, il Dlgs 14/2019 ha previsto che, entro i primi 30 giorni dal 15 marzo 2019 (cioè dall'entrata in vigore delle nuove norme in materia), con decreto del ministro della Giustizia, di concerto con il ministro dell'Economia e delle Finanze, venga determinato il modello standard della fidejussione; e che con decreto del ministro dello Sviluppo economico, di concerto con i ministri della Giustizia e dell'Economia e delle Finanze, si determinino il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello standard.</p>
9	<p>Dopo il rogito</p> <p>Alcune garanzie per l'acquirente si estendono a determinate condizioni anche dopo la stipula del contratto definitivo: il diritto di prelazione a favore dell'acquirente nel caso di vendita all'asta dell'immobile, già adibito dall'acquirente ad abitazione principale, nell'ambito di una procedura esecutiva anche nel caso in cui egli abbia ottenuto la fidejussione. Il rimborso delle somme anticipate; l'esclusione dalla revocatoria fallimentare per i mobili che l'acquirente (o i suoi parenti e affini entro il terzo grado) si sia impegnato ad abitare entro dodici mesi dalla data di acquisto o di ultimazione, purché trasferiti a «giusto prezzo» da valutarsi alla data della stipula del preliminare.</p>	10	<p>Fisco</p> <p>Per le cessioni di case di abitazione non ancora ultimate si applica l'iva al 10% (ad eccezione delle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, per le quali la quota passa al 22%), alla quale bisogna aggiungere le imposte di registro, ipotecaria e catastale, ciascuna nella quota fissa di 200 euro. Un regime svantaggioso rispetto a quello previsto per le compravendite tra privati, per cui si paga l'imposta di registro del 9%, peraltro calcolata sul valore catastale dell'immobile, generalmente più basso del prezzo reale di vendita, su cui si basa l'iva per gli acquisti dal costruttore. Nel caso si tratti di "prima casa", invece, l'iva scende al 4% (a fronte del 12% per una transazione privata), mentre le altre imposte fisse restano invariate.</p>