

LE 10 COSA DA SAPERE SU:

L'ACQUISTO DI IMMOBILE DA COSTRUIRE

(D. Lgs. 122/2005 dopo l'entrata in vigore del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14).

di

DARIO COLANGELI

- 1. Di cosa si tratta.**
- 2. Le tutele previste dal L D.LGS 122/2005.**
- 3. I Presupposti.**
- 4. La fideiussione.**
- 5. La nullità relativa.**
- 6. Operatività della garanzia.**
- 7. La "situazione di crisi".**
- 8. L'immobile ed il presupposto contrattuale.**
- 9. L'assicurazione indennitaria decennale.**
- 10. Il divieto di stipula ai sensi dell'art.8.**

1. Di cosa si tratta.

Il Decreto Legislativo 12 gennaio 2019 n. è intervenuto sulla disciplina già dettata dal Decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 in tema di tutela di acquirenti di immobili da costruire.

Innanzitutto, il decreto in esame prescrive l'obbligo della forma dell'atto pubblico e/o della scrittura privata autenticata (quindi l'obbligatorio intervento del notaio e le maggiori garanzie che derivano in sede di controlli preliminari e di legalità) per i contratti preliminari diretti al successivo acquisto della proprietà su immobili da costruire e prevede, inoltre, l'obbligo di indicare in detti contratti gli estremi della (obbligatoria) fideiussione e l'attestazione della sua conformità al modello standard da approvarsi con decreto ministeriale.

Sono inoltre previste le seguenti modifiche alla disciplina dettata in merito alla fideiussione:

- la fideiussione potrà essere rilasciata solo da banche ed assicurazioni;
- la fideiussione tutela l'acquirente non solo per il caso di situazione di crisi del venditore/costruttore ma anche nel caso di mancata consegna della polizza assicurativa decennale (ove vi sia apposita attestazione del Notaio incaricato in merito alla mancata consegna, alla dell'atto di trasferimento della proprietà, della polizza assicurativa suddetta e che l'acquirente abbia comunicato al venditore la propria volontà di recedere dal contratto);
- l'efficacia della fideiussione è fissata sino al momento in cui il fideiussore riceve dal costruttore o da altro contraente copia dell'atto di trasferimento della proprietà contenente gli estremi della polizza assicurativa decennale e della sua conformità al decreto ministeriale;
- la fideiussione dovrà essere predisposta in conformità ad apposito modello standard da determinarsi con decreto del Ministro della Giustizia.

Sono altresì previste modifiche alla disciplina dettata con riguardo alla (obbligatoria) polizza assicurativa decennale:

- la consegna della polizza, al momento del trasferimento della proprietà, è prevista a pena di nullità (nullità relativa in quanto potrà essere fatta valere solo dall'acquirente);
- il contenuto, le caratteristiche e il modello standard della polizza assicurativa sono determinati con Decreto del Ministro dello Sviluppo Economico;

- vi è l'obbligo di menzionare nell'atto traslativo gli estremi identificativi della polizza assicurativa con attestazione della sua conformità al decreto ministeriale;
- conferma della possibilità di escutere la fideiussione nel caso di mancata consegna della polizza assicurativa, alle condizioni sopra citate.

Il decreto legislativo 14/2019 entra in vigore il trentesimo giorno successivo alla sua pubblicazione in G.U., ossia il 16 marzo 2019 ma le dette novità trovano applicazione per i soli contratti aventi per oggetto immobili il cui titolo edilizio abilitativo sia stato richiesto o presentato dal 16 marzo 2019 in poi.

Dal 16 marzo 2019 si avrà, pertanto, la coesistenza di due distinti regimi normativi:

- la disciplina del D.lgs 122/2005 ante riforma (senza le modifiche apportate dal D.lgs. 14/2019) che continuerà ad applicarsi ai preliminari e a tutti i contratti diretti al successivo acquisto della proprietà o di altro diritto reale su immobili da costruire il cui titolo edilizio abilitativo sia stato richiesto o presentato sino al 15 marzo 2019 (per questi negozi, pertanto, non vi sarà l'obbligo di ricorrere all'atto pubblico o alla scrittura privata autenticata, non vi sarà l'obbligo di consegna della polizza assicurativa decennale a pena di nullità, la fideiussione non tutelerà l'acquirente nel caso di mancata consegna della polizza assicurativa);
- la disciplina del D.lgs 122/2005 post riforma (con le modifiche apportate dal D.lgs. 14/2019) che si applicherà ai preliminari e a tutti i contratti comunque diretti al successivo acquisto della proprietà o di altro diritto reale su immobili da costruire il cui titolo edilizio abilitativo sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019.

2. Le tutele previste dal L D.LGS 122/2005.

Il Decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, , ha introdotto nel nostro ordinamento una serie di tutele a favore dell'acquirente di immobile da costruire ed in particolare:

- I) l'obbligo posto a carico del costruttore di consegnare all'acquirente una fideiussione a garanzia di tutte le somme o comunque dei corrispettivi incassati dal costruttore stesso sino al trasferimento della proprietà (artt. 2 e 3);
- II) l'obbligo posto a carico del costruttore di consegnare all'acquirente una polizza assicurativa indennitaria di durata decennale a garanzia dell'obbligo posto a carico dello stesso di risarcire gli eventuali danni materiali e diretti dell'immobile derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi (art. 4)
- III) l'obbligo di conformare il contratto preliminare, nonché qualsiasi altro contratto comunque diretto al successivo trasferimento della proprietà o di diverso diritto reale di godimento, ad un contenuto "minimo" fissato dal legislatore (art. 6)
- IV) l'ampliamento dei soggetti legittimati a richiedere la suddivisione del mutuo fondiario in quote ed il corrispondente frazionamento della garanzia ipotecaria e la previsione, nel caso di inerzia della Banca, di un procedimento sostitutivo con l'intervento del Notaio (art. 7)
- V) Il divieto posto a carico del Notaio di procedere alla stipula di atti di compravendita, se prima o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca o del pignoramento (art. 8)
- VI) il diritto di prelazione a favore dell'acquirente, privato dell'immobile dallo stesso già adibito ad abitazione principale per sé o per parente di primo grado, nel caso di vendita all'incanto dell'immobile stesso nell'ambito di procedura esecutiva (art. 9)

VII) l'esclusione dalla revocatoria fallimentare per immobili che l'acquirente (per sé ovvero per suoi parenti ed affini entro il terzo grado) si sia impegnato ad abitare, se trasferiti a "giusto prezzo" (art. 10)

VIII) la possibilità per l'acquirente di escutere la garanzia fideiussoria prima che il curatore comunichi la scelta tra l'esecuzione o lo scioglimento del contratto (art. 11).

Scopo della normativa, è quello di tutelare il "contraente debole", rimediando agli inevitabili squilibri contrattuali quando diversi sono i "rapporti di forza" tra le parti contrattuali.

3. I Presupposti.

I presupposti di applicabilità della disciplina di tutela già contenuta nel D. Lgs. n. 122/2005, così come definiti dall'art. 1 del decreto stesso sono i seguenti:

A) Presupposto soggettivo: ossia relativo alle caratteristiche delle parti del contratto; è richiesto che a vendere o a promettere di vendere sia un costruttore che agisce nell'esercizio di impresa e che ad acquistare o a promettere di acquistare sia una persona fisica.

B) Presupposto oggettivo: deve trattarsi di "immobili da costruire" ossia di immobili per i quali, da un lato, "sia già stato richiesto il permesso di costruire" ma che dall'altro "siano ancora da edificare o per i quali la costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità (ovvero la presentazione della segnalazione certificata di agibilità)"

La disciplina di tutela si applica, pertanto, indipendentemente dalla destinazione d'uso del fabbricato da costruire che potrà indifferentemente essere residenziale, commerciale, produttiva, direzionale, ecc., con la eccezione delle fattispecie contemplate dall'art. 9 (relativa al diritto di prelazione) e dall'art. 10 (relativa alla esenzione della revocatoria fallimentare) che fanno espresso riferimento ad immobili che l'acquirente si impegni o abbia già adibito ad abitazione propria (o di parenti in primo grado, di parenti ed affini fino al terzo grado), limitando in tal caso il proprio ambito di applicazione ad immobili a destinazione residenziale.

C) Presupposto negoziale: l'art. 1 del decreto: l'art. 1 alla lettera a) parla ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato della proprietà di un immobile da costruire". Il presupposto negoziale (ossia relativo alla sequenza contrattuale utilizzata) va quindi verificato ed individuato applicandosi solo in caso di stipula di contratti che abbiano come finalità il trasferimento non immediato della proprietà (di regola si tratta del contratto preliminare). Si esclude la possibilità per l'acquirente di rinunciare alle tutele discendenti da detto decreto e difatti l'art. 5 del Decreto, dopo il comma 1, un nuovo comma 1bis che così dispone: "L'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal presente decreto; ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta".

4. La fideiussione.

Il "costruttore" alla stipula del contratto preliminare dovrà consegnare obbligatoriamente all'acquirente una **fideiussione**, a garanzia di un importo pari alle somme e/o al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore abbia già riscosso o, secondo i termini e le modalità stabilite in detto contratto, debba ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. La garanzia pertanto dovrà proteggere:

- le somme che il costruttore abbia già riscosso o i valori che il costruttore abbia già acquisito al momento della stipula del contratto;

- le somme che, in base al contratto, il costruttore debba riscuotere o i valori che il costruttore debba acquisire dopo la stipula del contratto ma prima che si verifichi il trasferimento della proprietà o del diverso diritto reale di godimento.

La garanzia non riguarderà invece somme e valori che il costruttore è destinato a riscuotere e/o acquisire solo nel momento in cui si verifichi il trasferimento della proprietà dell'edificio o di altro diritto reale sullo stesso.

Sono inoltre escluse:

- le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante;

- i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia;

Se è previsto l'accollo del mutuo (o di quota frazionata del mutuo) stipulato dal costruttore:

- la garanzia non riguarderà quelle somme che l'acquirente si è impegnato a pagare mediante accollo del mutuo stipulato dal costruttore, accollo da perfezionare nel momento in cui si verifichi il trasferimento a favore dell'acquirente della proprietà dell'edificio o di altro diritto reale sullo stesso;

- la garanzia invece dovrà "coprire" anche quelle somme che l'acquirente abbia pagato mediante accollo del mutuo stipulato dal costruttore, qualora detto accollo venga perfezionato in momento precedente a quello in cui è previsto il trasferimento a favore dell'acquirente della proprietà dell'edificio o di altro diritto reale sullo stesso (con assunzione da parte del "costruttore" della veste di "terzo datore di ipoteca").

La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale (art. 3, c. 4, D.lgs 122/2005).

Riguardo al contenuto della fideiussione:

- la fideiussione dovrà essere conforme al modello standard determinato dal Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della nuova disciplina;

- nelle more dell'adozione di detto decreto Ministeriale il contenuto della fideiussione dovrà essere determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 del D. Lgs n. 122/2005.

L'art. 2, Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122, prevede espressamente che la fideiussione possa essere rilasciata "anche secondo quanto previsto dall'art. 1938 c.c." e pertanto la "fideiussione può essere prestata anche per un'obbligazione condizionale o futura con la previsione in quest'ultimo caso dell'importo massimo".

Il testo dell'art. 1938 c.c. è stato modificato con la legge 17 febbraio 1992, n. 154, che ha imposto l'obbligo, in caso di fideiussione per obbligazioni future, di indicare l'importo massimo.

Scopo del richiamo operato dal decreto in commento è quello di consentire il rilascio di polizze fideiussorie a contenuto "progressivo", ossia volte a garantire gli importi via via effettivamente riscossi dal costruttore entro il limite massimo costituito dall'intero importo che il costruttore dovrà incassare prima del trasferimento della proprietà (la garanzia, infatti, in caso di escussione riguarda il rimborso solo di quanto effettivamente versato dall'acquirente).

5. La nullità relativa.

L'art. 2, Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122, prevede espressamente la nullità del contratto nel caso in cui il costruttore ometta di rilasciare la polizza fideiussoria?

La nullità, peraltro, può essere fatta valere solo dall'acquirente "tutelato" (cd. "nullità relativa").

Deve ritenersi applicabile la sanzione della nullità anche nel caso in cui la garanzia fideiussoria prestata non presenti tutte le caratteristiche prescritte dalla legge. Ad esempio:

- nel caso di garanzia prestata solo per parte delle somme da garantire (fattispecie in cui può ricondursi anche quella del "prezzo simulato");

- nel caso di garanzia prestata da soggetto diverso da quelli indicati dalla legge;
- nel caso di polizza rilasciata senza la previsione della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale;
- per i rapporti aventi per oggetto edifici soggetti alla disciplina del decreto delegato, anche in caso di polizza non conforme al modello standard approvato con decreto del Ministro della Giustizia.

Il mancato pagamento del premio o della commissione della fideiussione non può essere opposto all'acquirente, che il legislatore ha pertanto inteso tutelare da possibili inadempimenti del costruttore.

La disposizione dell'art. 6 del D.lgs 122/2005 non prevede la sanzione della nullità per il caso di omissione di taluna delle menzioni nella stessa previste. Va evidenziato, peraltro, che l'art. 6, , prevede che il contratto preliminare ed ogni altro contratto diretto al successivo acquisto contenga *gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 2 e l'attestazione della sua conformità al modello contenuto nel decreto di cui all'articolo 3, comma 7-bis*".

Per i soli fabbricati costruiti in base a titolo edilizio richiesto o presentato successivamente all'entrata in vigore del decreto delegato (ossia a partire dal 16 marzo 2019), è, previsto un modello standard di fideiussione. Pertanto per i rapporti cui sarà applicabile la disciplina dettata dal decreto delegato, i soggetti legittimati dovranno rilasciare la fideiussione in conformità al modello ministeriale, con la conseguenza che dovrà ritenersi inidonea allo scopo una fideiussione non conforme a detto modello standard (tant'è che, per i fabbricati suddetti, nei contratti di cui all'art. 6 del D.lgs 122/2005, quali ad esempio i preliminari, dovranno essere riportati non solo gli estremi della fideiussione ma anche l'attestazione della sua conformità al modello standard approvato dal Ministero, come sopra ricordato), con conseguente nullità (relativa) del contratto comunque stipulato.

6. Operatività della garanzia.

Per quanto riguarda l'operatività della fideiussione bisogna distinguere in base ai fabbricati costruiti in forza di titolo edilizio richiesto o presentato sino o successivamente alla data del 16 marzo 2019: **A)** per i fabbricati costruiti in base a titolo edilizio richiesto o presentato sino all'entrata in vigore del decreto delegato (ossia sino a tutto il 15 marzo 2019) l'art. 3 del D.lgs 122/2005, prevede l'operatività della garanzia fideiussoria per il solo caso in cui il "costruttore" incorra in una "situazione di crisi".

(B) per i fabbricati costruiti in base a titolo edilizio richiesto o presentato successivamente all'entrata in vigore del decreto delegato (ossia dal 16 marzo 2019), l'art. 3 prevede l'operatività della garanzia fideiussoria non solo nel caso in cui il "costruttore" incorra in una "situazione di crisi" ma anche nel caso di inadempimento da parte del venditore/costruttore dell'obbligo di prestare la polizza assicurativa decennale di cui all'art. 4 del D.lgs 122/2005. Se la polizza decennale non verrà consegnata l'acquirente potrà comunicare al venditore/costruttore la propria volontà di recedere dal contratto di cui all'art. 6 già stipulato (ad esempio da un contratto preliminare) e chiedere il rimborso delle somme versate escutendo, se le somme non gli verranno restituite dal venditore la fideiussione; a tal fine per l'escussione della fideiussione, sarà necessaria una apposita attestazione da parte del Notaio incaricato della stipula dell'atto traslativo della proprietà, con la quale lo stesso dovrà dichiarare di non aver ricevuto per la data dell'atto la polizza assicurativa conforme al decreto ministeriale.

7. La "situazione di crisi".

La “situazione di crisi”, ricorrente in entrambe le ipotesi di cui sub (a) e sub (b) è definita nell'art. 1, lett. c), Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122: per “situazione di crisi” si intende *“la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa.”*

Il D.lgs 122/2005, inoltre, all'art. 3, comma secondo, stabilisce quando la “situazione di crisi” deve intendersi verificata, con conseguente “operatività” della garanzia fideiussoria. In base a tale disposizione la situazione di crisi si intende verificata alla data:

- di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto, ovvero;
- di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa, ovvero;
- di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, ovvero;
- 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.

La fideiussione potrà essere escussa a decorrere dalla data in cui risulta verificata una delle “situazione di crisi” a condizione:

- che l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto nel caso di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;
- che il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare nei casi di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa, di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, ovvero 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.

Il fideiussore dovrà procedere al rimborso dovuto entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

8. L'immobile ed il presupposto contrattuale.

L'obbligo di consegna della garanzia fideiussoria si applica in presenza di “immobili da costruire” quale necessario oggetto di contratti preliminari.

Rilevante appare il caso del fabbricato riguardo al quale sia già stato eseguito il “rustico”, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura, il tutto in forza di regolare titolo abilitativo, senza peraltro che siano state eseguite tutte le opere di completamento (impianti, finiture ecc.) necessarie al fine del rilascio dell'agibilità; tale fabbricato:

- da un lato deve qualificarsi come “immobile da costruire” secondo la definizione fornita dall'art. 1, lett. d), Decreto Legislativo 20 giugno 2005, n. 122;
- dall'altro, deve, peraltro, considerarsi già “venuto ad esistenza”, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1472 c.c.; si ritiene, infatti, che agli effetti dell'art. 1472 (vendita di bene futuro), il momento della “venuta ad esistenza”, in mancanza di qualsiasi diversa volontà delle parti, sia, per analogia di situazione, quello indicato dall'art 2645 bis c.c. (realizzazione del rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e della copertura).

Pertanto, con riguardo al suddetto fabbricato:

- nel caso venga stipulato un contratto preliminare dovrà essere prestata la garanzia fideiussoria (sempreché, ovviamente, sia prevista un'ulteriore attività edificatoria a carico del promittente venditore);

- nel caso invece venga stipulato un atto di compravendita (che non sia sottoposto a termini o condizioni) la garanzia fideiussoria non dovrà, invece, essere prestata, in quanto, in questo caso, si esula dall'ambito di applicazione dell'art. 1472 c.c.: avendo il contratto per oggetto un edificio già "venuto ad esistenza" si ha l'immediato trasferimento della proprietà.

La disciplina di tutela, inoltre, non si applica nel caso di cessione di fabbricato in corso di costruzione rispetto al quale il venditore non si assuma alcun obbligo di completamento delle opere, completamento che viene invece assunto a proprio carico dalla parte acquirente, ossia ogni qualvolta non sia convenuta tra le parti, quale oggetto stesso del contratto, alcuna ulteriore attività "edificatoria" successiva alla conclusione del contratto (cd. "cessione al grezzo").

In questo caso, infatti, la prestazione del venditore deve intendersi esaurita al momento della stipula del contratto, per quanto concerne la "costruzione del fabbricato", non venendo posta a suo carico nessuna altra attività edificatoria, ed il prezzo, conseguentemente, è convenuto per il fabbricato nello stato in cui si trova al momento della stipula del contratto.

9. L'assicurazione indennitaria decennale.

L'art. 4, Decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, impone l'obbligo al costruttore di fornire garanzia per il risarcimento al quale fosse tenuto a seguito di danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, a sensi dell'art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto definitivo di assegnazione.

La garanzia dovrà coprire anche quei danni connessi ad alterazioni tali da incidere sulla "funzionalità" globale dell'edificio, rendendolo inidoneo all'uso cui è destinato.

La garanzia prescritta, consiste, in particolare, in una polizza assicurativa indennitaria a beneficio dell'acquirente con durata decennale e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori. La polizza dovrà invece essere consegnata dal costruttore all'atto del trasferimento della proprietà, anche se destinata ad operare a partire dalla data di ultimazione dei lavori.

La garanzia, inoltre, è dovuta indipendentemente da una "situazione di crisi" in cui incorra il costruttore, essendo destinata ad operare all'emergere di vizi e difformità dell'edificio realizzato.

In merito ai presupposti:

- con riguardo ai soggetti: è necessario che a vendere sia un costruttore che agisca nell'esercizio di impresa e che ad acquistare sia una persona fisica;
- con riguardo all'oggetto: è necessario che si tratti di "immobile da costruire" ossia di immobili per i quali "sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

10. Il divieto di stipula ai sensi dell'art.8.

A sensi dell'art. 8, dlgs. 20 giugno 2005, n. 122, "il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile".

I presupposti (soggettivo ed oggettivo) per l'applicazione del divieto di cui alla detta disposizione sono quelli di cui all'art. 1, Dlgs. 122/2005 pertanto:

- con riguardo ai soggetti: è necessario che a vendere sia un costruttore che agisce nell'esercizio di impresa e che ad acquistare sia una persona fisica;

- con riguardo all'oggetto: è necessario che si tratti di "immobile da costruire" ossia di immobili per i quali "sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora la presentazione della segnalazione certificata di agibilità;

- con riguardo al presupposto negoziale: stipula di un atto definitivo di compravendita.

Quindi presupposto necessario per la consegna della polizza assicurativa indennitaria è la stipula di un contratto ad effetti traslativi non immediati, mentre il momento in cui tale polizza deve essere materialmente consegnata dal costruttore all'acquirente è quello in cui avviene il trasferimento definitivo della proprietà.

Pertanto:

- presupposto di applicazione dell'operare dell'impedimento posto a carico del Notaio è la stipula di un contratto preliminare avente per oggetto un bene immobile da costruire;

- il momento in cui opera l'impedimento posto a carico del Notaio è quello della stipula del contratto definitivo di compravendita in esecuzione del precedente preliminare (con immobile già ultimato e/o addirittura già agibile).

Per saperne di più vedi:

Studio Civilistico del Consiglio Nazionale del Notariato n. 245-2018/P:

"L'ACQUISTO DI IMMOBILE DA COSTRUIRE, TUTELE VIGENTI E NUOVE TUTELE"
(dopo l'entrata in vigore del D. Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14) a cura di Giovanni Rizzi.