Immobili da costruire: in futuro obbligo del “preliminare” dal notaio

13 Ottobre 2017

Con l’approvazione definitiva del disegno di legge 2681/S “Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi di impresa e dell’insolvenza” di prossima pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale il Governo è stato delegato ad adottare, entro i prossimi dodici mesi, anche alcune norme che andranno a modificare la disciplina contrattuale in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire.

Si tratta in particolare dell’art. 12 del Ddl, inserito come emendamento durante l’esame alla Camera e nei confronti del quale l’Ance aveva evidenziato alcuni profili di criticità.

COSA PREVEDE L’ARTICOLO 12

L’articolo 12 del Ddl stabilisce che il Governo dovrà adottare norme finalizzate a disciplinare:

- l’obbligo di stipulare per atto pubblico o scrittura privata autenticata e quindi con l’assistenza del notaio il preliminare di compravendita (o atto equipollente) di un immobile da costruire;
- la previsione della nullità relativa (quindi fatta valere solo su istanza del promissario acquirente) per l’ipotesi di mancata consegna della polizza indennitaria decennale (analogamente a quanto previsto per il mancato rilascio della fideiussione).

La norma, che si presenta completamente avulsa rispetto all’intero articolato normativo, sembrerebbe rispondere alla finalità di individuare un rimedio giuridico verso la più volte denunciata disapplicazione, da parte dei costruttori, degli obblighi nascenti dal D.lgs. 122/2005 specie per quanto riguarda il rilascio delle fideiussioni a garanzia degli acconti. Pur non esistendo dati certi e affidabili sull’effettivo tasso di elusione della normativa l’Ance non è stata contraria ad individuare soluzioni normative che eliminassero gli ostacoli che rendono l’applicazione degli obblighi normativi spesso gravosi per le imprese di costruzioni. Tuttavia l’Ance ritiene che tale formulazione normativa dovrà trovare in sede di decreto legislativo una migliore e più chiara definizione che eviti ad esempio di dover anticipare la consegna della polizza postuma al momento del preliminare.

Considerato che, negli anni passati, sono state più volte presentate ipotesi emendative dai contenuti, che se fossero stati approvati si sarebbero tradotti immediatamente, senza necessità di ulteriore recepimento in sanzioni pecuniarie per le imprese inadempienti, la norma appena approvata va letta come un tentativo emendativo difficilmente arginabile, ma sul quale si avrà tempo di definirne meglio i contenuti.

LA NORMA NON HA EFFETTI IMMEDIATI.

Trattandosi di una norma di principio l’articolo 12 non avrà immediata attuazione per cui anche con la pubblicazione in GU e, quindi, con la sua entrata in vigore 15 giorni dopo, **non cambierà nulla rispetto alla vigente disciplina**. Occorrerà infatti attendere l’emanazione del decreto legislativo che recepirà quanto previsto dalla legge delega.

In allegato l’art. 12 del ddl 2681/S

30076-DDL 2681 art_12.pdfApri