

ACQUISTO IN COSTRUZIONE

GLI IMMOBILI DOPO IL 16 MARZO 2019



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



LE FONTI NORMATIVE

D.Lgs. 122/2005, entrato in vigore il 21 luglio 2005 e, a partire dal 16 marzo 2019, modificato dal **D.Lgs. 14/2019**.



LA NUOVA DISCIPLINA

Si applica solo agli **immobili da costruire** per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal **16 marzo 2019**

Importante individuare la **data di richiesta del permesso di costruire** o di presentazione di titoli alternativi.



I REQUISITI

SOGGETTIVI

- Il venditore deve essere un **costruttore** (persona fisica o società), non un privato
- L'acquirente deve essere una **persona fisica**

OGGETTIVI

- **Qualunque tipo di fabbricato** (es.: appartamenti, ville, negozi, laboratori)
- La **costruzione non deve essere ancora ultimata**: deve essere ancora in stadio tale da non consentire l'invio della S.C.AGI. (art. 24 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)



STRUMENTI DI TUTELA OBBLIGATORI PREVISTI DALLA NUOVA DISCIPLINA



INTERVENTO DEL NOTAIO

Consente l'informazione preventiva delle parti e la verifica del rispetto della disciplina

FIDEIUSSIONE

Rilasciata da una Banca o da una Compagnia di Assicurazioni, tutela l'acquirente in caso di crisi del costruttore: garantisce infatti il recupero di tutte le somme versate a titolo di acconto o caparra

POLIZZA ASSICURATIVA INDENNITARIA DECENNALE

Rilasciata dal costruttore a beneficio dell'acquirente, copre i danni materiali e diretti all'immobile derivanti da rovina (totale o parziale) o da gravi difetti di costruzione manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo

TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE

Grazie all'intervento del notaio, permette all'acquirente di proteggere il suo acquisto con il c.d. effetto prenotativo e di godere del privilegio speciale (ex art. 2775-bis c.c.) nella ripetizione delle somme versate al costruttore

