

Immobili da costruire, chi acquista 'su carta' sarà più tutelato

12 Ottobre 2017

```
[fusion_builder_container hundred_percent="no" equal_height_columns="no" menu_anchor="" hide_on_mobile="small-visibility,medium-visibility,large-visibility" class="" id="" background_color="" background_image="" background_position="center center" background_repeat="no-repeat" fade="no" background_parallax="none" parallax_speed="0.3" video_mp4="" video_webm="" video_ogv="" video_url="" video_aspect_ratio="16:9" video_loop="yes" video_mute="yes" overlay_color="" video_preview_image="" border_size="" border_color="" border_style="solid" padding_top="" padding_bottom="" padding_left="" padding_right=""]
[fusion_builder_row]
[fusion_builder_column type="1_1" layout="1_1" background_position="left top" background_color="" border_size="" border_color="" border_style="solid" border_position="all" spacing="yes" background_image="" background_repeat="no-repeat" padding="" margin_top="0px" margin_bottom="0px" class="" id="" animation_type="" animation_speed="0.3" animation_direction="left" hide_on_mobile="small-visibility,medium-visibility,large-visibility" center_content="no" last="no" min_height="" hover_type="none" link=""]
[fusion_text]
```

Offrire maggiori garanzie a chi acquista un immobile “su carta”. È uno degli obiettivi della **legge delega** per la modifica della legge fallimentare, approvata definitivamente dal Senato.

Nel testo per la “riforma delle discipline della crisi di impresa e dell’insolvenza” un articolo dedicato alle “**garanzie in favore degli acquirenti degli immobili da costruire**” prevede che il contratto sia stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, in modo da garantire controlli maggiori sugli adempimenti di competenza del costruttore.

Le garanzie già in vigore per gli acquirenti

Chi acquista su carta è già tutelato dal **D.lgs 122/2005**. Al momento della stipula del contratto per il trasferimento non immediato della proprietà dell’immobile da costruire, il costruttore deve procurare all’acquirente una fideiussione pari alle somme riscosse e a quelle da riscuotere prima del trasferimento della proprietà.

Con la fideiussione, l’acquirente può ottenere la restituzione delle somme versate nel caso in cui l’impresa costruttrice si trovi in una **situazione di crisi**. C’è crisi se l’immobile oggetto del contratto viene pignorato, in caso di fallimento o liquidazione coatta amministrativa, ammissione alla procedura di concordato preventivo o stato di insolvenza.

Il costruttore deve inoltre consegnare all’acquirente una **polizza assicurativa decennale**, con decorrenza dalla data di conclusione 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 delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

Immobili da costruire, in arrivo maggiori tutele

La nuova legge cerca di prevenire eventuali comportamenti scorretti o dimenticanze che, **in caso di fallimento**, possono danneggiare l'acquirente.

Per agevolare i controlli dei notai sull'obbligo di stipula della fideiussione e di consegna della polizza assicurativa, è stabilito che l'atto o il contratto avente come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, nonché qualunque atto avente le medesime finalità, debba essere stipulato **per atto pubblico o per scrittura privata autenticata**.

La norma prevede infine la **nullità del contratto** nel caso in cui il costruttore non abbia ottemperato all'obbligo assicurativo

[disegno di legge febbraio 2017](#)

[/fusion_text][/fusion_builder_column][/fusion_builder_row][/fusion_builder_container]