Immobili da costruire: nuove tutele per gli acquirenti

3 Novembre 2017

E' stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 254 del 30 ottobre 2017, la Legge 155 del 19 ottobre 2017 sulla riforma delle crisi di impresa all'interno della quale è stata inserita, durante l'iter parlamentare, una disposizione in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire.

Si tratta, in particolare, dell'art. 12 "Garanzie in favore degli acquirenti di immobili da costruire" che delega il Governo ad adottare con successivo provvedimento legislativo norme finalizzate a prevedere:

· l'obbligo di stipulare mediante 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/in corso di costruzione (secondo la definizione di cui all'art. 1 D. Lgs. 122/2005);

· la previsione della nullità relativa 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 essere finalizzata ad individuare un rimedio giuridico verso, la più volte denunciata, disapplicazione degli obblighi nascenti dal D.lgs. 122/2005 specie per quanto riguarda il rilascio delle fideiussioni a garanzia degli acconti.

Trattandosi di una norma di principio l'articolo 12 **non avrà immediata attuazione** per cui anche con la sua entrata in vigore 15 giorni dopo la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale, **non cambierà nulla rispetto alla vigente disciplina**. Occorrerà, infatti, attendere l'emanazione del decreto legislativo che recepirà quanto previsto dalla legge delega e in vista di tale adempimento l'Ance porrà in essere tutte quelle iniziative finalizzate ad evitare l'introduzione di disposizioni che non siano in contrasto con le attuali prassi assicurative.

In allegato articolo 12 Legge 155-2017

Art. 12 – L. 155-2017