

Acquisto della casa dal costruttore, le novità sul fronte fideiussione e polizza assicurativa

La **legge 122/2005** (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire) prevede (in particolare agli articoli 2 e 4) gli obblighi del costruttore per la tutela dell'[acquirente di un immobile da costruire](#). Ma adesso il **nuovo Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza** (Dlgs 14 del 12 gennaio 2019) ha portato elementi di novità.

Secondo quanto previsto dalla **legge 122/2005**, a tutela dell'acquirente, il costruttore è obbligato:

- in sede di **contratto preliminare** (e a pena di nullità di detto contratto), a consegnare all'acquirente una **fideiussione, bancaria o assicurativa**, di importo corrispondente alle somme che il costruttore riscuote anteriormente alla stipula del contratto definitivo (si tratta di una nullità che la legge definisce come relativa, che cioè, può essere dichiarata solo su domanda dell'acquirente);
- in sede di **contratto definitivo**, a consegnare all'acquirente, una **polizza assicurativa decennale** a copertura dei danni subiti dall'edificio e provocati a terzi e derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi.

Il **Codice della crisi** ha innovato la disciplina della **fideiussione** e dell'**assicurazione** previste dalla normativa sugli acquisti di immobili da costruire.

In base a quanto disposto, ecco quali sono **le novità**:

- la **fideiussione** e la **polizza assicurativa** devono essere conformi a un modello standard prescritto con decreti da emanarsi (entro 90 giorni dal 16

marzo 2019) in concerto tra i Ministeri della Giustizia e dello Sviluppo economico (articolo 3, comma 7-bis, e articolo 4, comma 1-bis, Dlgs 122/2005);

- il **contratto preliminare trascritto** da far fare al notaio deve recare, oltre agli estremi della fideiussione consegnata dal costruttore, anche l'attestazione della sua conformità al predetto modello standard (articolo 6, comma 1, lettera g), Dlgs 122/2005);
- il **contratto definitivo** (il rogito) è nullo (si tratta di una nullità relativa, cioè eccepibile solamente dall'acquirente) se non sia consegnata la polizza assicurativa (articolo 4, comma 1, Dlgs 122/2005);
- il **contratto definitivo** deve recare menzione della polizza assicurativa e della sua conformità al modello standard (articolo 4, comma 1-quater, Dlgs 122/2005);
- la **fideiussione** diviene escutibile (oltre che nel caso in cui il costruttore entri in una situazione di crisi) anche qualora il notaio comunichi all'acquirente di non aver ricevuto dal costruttore, in vista della stipula del contratto definitivo, la predetta polizza assicurativa (articolo 3, comma 3, e articolo 4, comma 1-ter, Dlgs 122/2005).

Quali sono i costi in caso di acquisto da costruttore?

I costi sono sostanzialmente l'IVA che può variare dal 4% in caso di prima casa al 10%, imposta di registro, imposta ipotecaria e imposta catastale, ognuna del valore di 200 euro, cui si aggiungono i costi di eventuale caparra e spese notarili.

Proviamo a schematizzare i passaggi salienti del processo di acquisto di una casa nuova da costruttore e relativi costi:

- Caparra, che deve essere garantita da una fideiussione valida fino al rogito;

- Pre-rogitio, nuova forma di tutela per coloro che comprano una casa in costruzione da redigere in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata dal notaio e per cui sono richiesti onorario del notaio, imposta di bollo di 155 euro, imposta ipotecaria di 200 euro e tasse ipotecarie di 35 euro;
- Costi del mutuo se richiesto;
- Spese notarili. Non hanno un importo fisso e quantificabile ma variano in misura del notaio, del comune, del bene.
- IVA al 4% se si tratta di prima casa non di lusso oppure al 10% se seconda casa non di lusso.
Iva al 22% se casa di lusso.
- Imposta di registro pari a 200 euro;
- Imposta ipotecaria pari a 200 euro;
- Imposta catastale pari a 200 euro.

•