

25 NOVEMBRE 2024

TAIC: STATO DELL'ARTE TRA PUNTI FERMI E ZONE GRIGIE



NICCOLÒ MAMBRETTI, NOTAIO IN TORINO

MODIFICHE INTRODOTTE DAL D. LGS. 14/2019

- OBBLIGO DI **ATTO PUBBLICO O SCRITTURA PRIVATA AUTENTICATA** PER PRELIMINARI O CONTRATTI DIRETTI ALL'ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ DI IMMOBILI DA COSTRUIRE

- FIDEIUSSIONE **CONFORME AL MODELLO STANDARD** DISCIPLINATO DAL DECRETO MINISTERIALE

- OBBLIGO DI INDICAZIONE DEGLI **ESTREMI** DELLA FIDEIUSSIONE E DELL'**ATTESTAZIONE DELLA SUA CONFORMITÀ AL MODELLO STANDARD**

- FIDEIUSSIONE RILASCIATA SOLO DA **BANCHE O ASSICURAZIONI**

- **GARANZIE DELLA FIDEIUSSIONE ANCHE IN CASO DI INADEMPIMENTO** DEL VENDITORE DALL'**OBBLIGO DI PRESTARE LA DECENNALE**

- **CESSAZIONE DELLA FIDEIUSSIONE** QUANDO IL FIDEIUSSORE RICEVE **COPIA DELL'ATTO DI TRASFERIMENTO CON MENZIONE DI ESTREMI E CONFORMITÀ DELLA POLIZZA AL DECRETO**



MODIFICHE INTRODOTTE DAL D. LGS. 14/2019

- ⌵ OBBLIGO DI CONSEGNA DELLA POLIZZA POSTUMA DECENNALE AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ **A PENA DI NULLITÀ (RELATIVA)**

- ⌵ **CONTENUTO, CARATTERISTICHE E MODELLO STANDARD DELLA POLIZZA DETERMINATI CON DECRETO MINISTERIALE**

- ⌵ OBBLIGO DI **MENZIONE DEGLI ESTREMI IDENTIFICATIVI DELLA POLIZZA CON ATTESTAZIONE DELLA SUA CONFORMITÀ AL DECRETO MINISTERIALE**

- ⌵ POSSIBILITÀ DI **ESCUTERE LA FIDEIUSSIONE IN CASO DI MANCATA CONSEGNA DELLA POLIZZA ASSICURATIVA**



DISCIPLINA APPLICABILE ED ENTRATA IN VIGORE DELLE MODIFICHE-COESISTENZA DI DIVERSE DISCIPLINE 1/2

QUANDO SONO ENTRATE IN VIGORE LE MODIFICHE?

Le modifiche apportate dal D. Lgs. 14/2019, ai sensi dell'art. 387 del decreto stesso, si applicheranno ai contratti aventi per oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 Marzo 2019





DISCIPLINA APPLICABILE ED ENTRATA IN VIGORE DELLE MODIFICHE-COESISTENZA DI DIVERSE DISCIPLINE

2/2

DA QUALE MOMENTO LA POLIZZA FIDEIUSSORIA DOVRA' ESSERE CONFORME AL MODELLO MINISTERIALE?

Il decreto del ministero della giustizia 6 giugno 2022 numero 125 contenente il modello standard di **garanzia fideiussoria** relativamente agli immobili da costruire, pubblicato in Gazzetta il 24 agosto 2022, vigente dall'8 settembre 2022, stabilisce all'art. 2 comma 1 che **l'obbligo di stipulare le fideiussioni in conformità al modello standard decorre a partire dal trentesimo giorno successivo alla sua pubblicazione e dunque a partire dal 23 settembre 2022**

IN SEDE DI PRELIMINARE POTREI TROVARM DI FRONTE A TRE IPOTESI

1. TITOLO EDILIZIO RICHIESTO PRIMA DEL 16 MARZO 2019

- NO OBBLIGO
PRELIMINARE
NOTARILE
- NO OBBLIGO DI
CONFORMARE
FIDEIUSSIONE AL
MODELLO



2. TITOLO EDILIZIO RICHIESTO A PARTIRE DAL 16 MARZO 2019 CON FIDEIUSSIONE **NON CONFORME** PERCHE' **EMESSA PRIMA DEL 23/9/22**

- OBBLIGO
PRELIMINARE
NOTARILE
- NO CONFORMITA' AL
MODELLO MA
CONTENUTO
DETERMINATO DALLE
PARTI nel rispetto del
D. Lgs. 122/2005



3. TITOLO EDILIZIO RICHIESTO A PARTIRE DAL 16 MARZO 2019 CON FIDEIUSSIONE **CONFORME** PERCHE' **EMESSA DAL 23/9/22**

- OBBLIGO
PRELIMINARE
NOTARILE
- OBBLIGO DI
CONFORMARE
FIDEIUSSIONE AL
MODELLO



COSA VERIFICO SUL MODELLO

1/3

1 GARANTE - RILASCIO DA PARTE DI BANCA O ASSICURAZIONE

2 SOTTOSCRIZIONE DA CONTRAENTE, GARANTE, BENEFICIARIO

3 OGGETTO DELLA GARANZIA - SITUAZIONE DI CRISI DEL CONTRAENTE E INADEMPIMENTO ALL'OBBLIGO ASSICURATIVO (ART. 1)

4 DURATA ED EFFICACIA DELLA GARANZIA (ART. 2)

- decorrenza della garanzia dalla data di stipula del contratto
- **no scadenza fissa**
- **no decorrenza successiva** alla data del preliminare
- cessazione al momento della trasmissione al garante della copia dell'atto di trasferimento della proprietà con menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità al modello
- **no recesso da parte del garante**

COSA VERIFICO SUL MODELLO

2/3

5 NO MODIFICA ALLE “DEFINIZIONI” DEL MODELLO

6 SOMMA GARANTITA

- tutte le somme riscosse e da riscuotere prima del trasferimento
- **non ammesse franchigie**
- sugli acconti ritengo preferibile si consideri anche l'iva pagata o da pagarsi

7 RINUNCIA AL BENEFICIO DELLA PREVENTIVA ESCUSSIONE (ART. 8)

8 ECCEZIONI - IL GARANTE NON PUÒ ECCEPIRE IL MANCATO PAGAMENTO DEI PREMI DOVUTI (ART. 9)

9 TERMINE PER PAGAMENTO - 30 GIORNI DALLA DATA DI RICEVIMENTO DELLA RICHIESTA DI ESCUSSIONE (ART. 10)

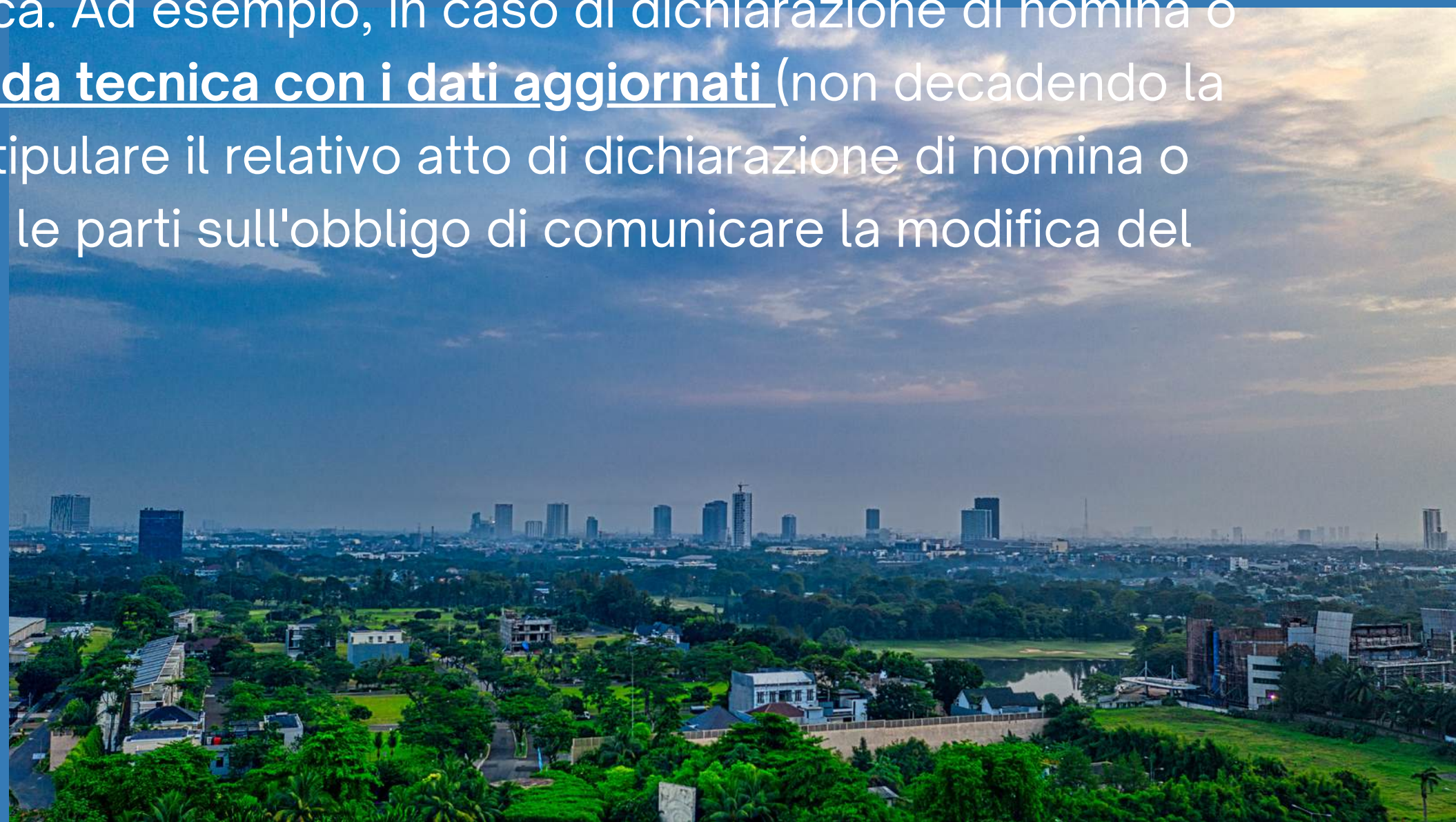
10 NO CLAUSOLE IN PEIUS PER IL BENEFICIARIO NELLA SEZIONE I

COSA VERIFICO SUL MODELLO

3/3

11 MODIFICHE ALLA POLIZZA (ART. 12)

- se son pattuite modifiche tra beneficiario e contraente vanno comunicate al garante e da questo accettate e saranno garantite con rilascio di un atto integrativo
- se cambia la persona del beneficiario la garanzia fideiussoria non decade, ma previa comunicazione al garante viene aggiornata la scheda tecnica. Ad esempio, in caso di dichiarazione di nomina o cessione preliminare verifico la nuova scheda tecnica con i dati aggiornati (non decadendo la garanzia, in caso di urgenza, posso anche stipulare il relativo atto di dichiarazione di nomina o cessione del preliminare ma devo informare le parti sull'obbligo di comunicare la modifica del soggetto a garante)



COSA VERIFICO SULLA SCHEDA TECNICA AI FINI DELL'ATTIVAZIONE DELLA POLIZZA

1. NUMERO POLIZZA

2. CORRETTEZZA DEI DATI IDENTIFICATIVI DI

- Garante
- Contraente
- Beneficiario
- Immobile (compresa ubicazione)
- Titolo abilitativo con la data della richiesta o di rilascio

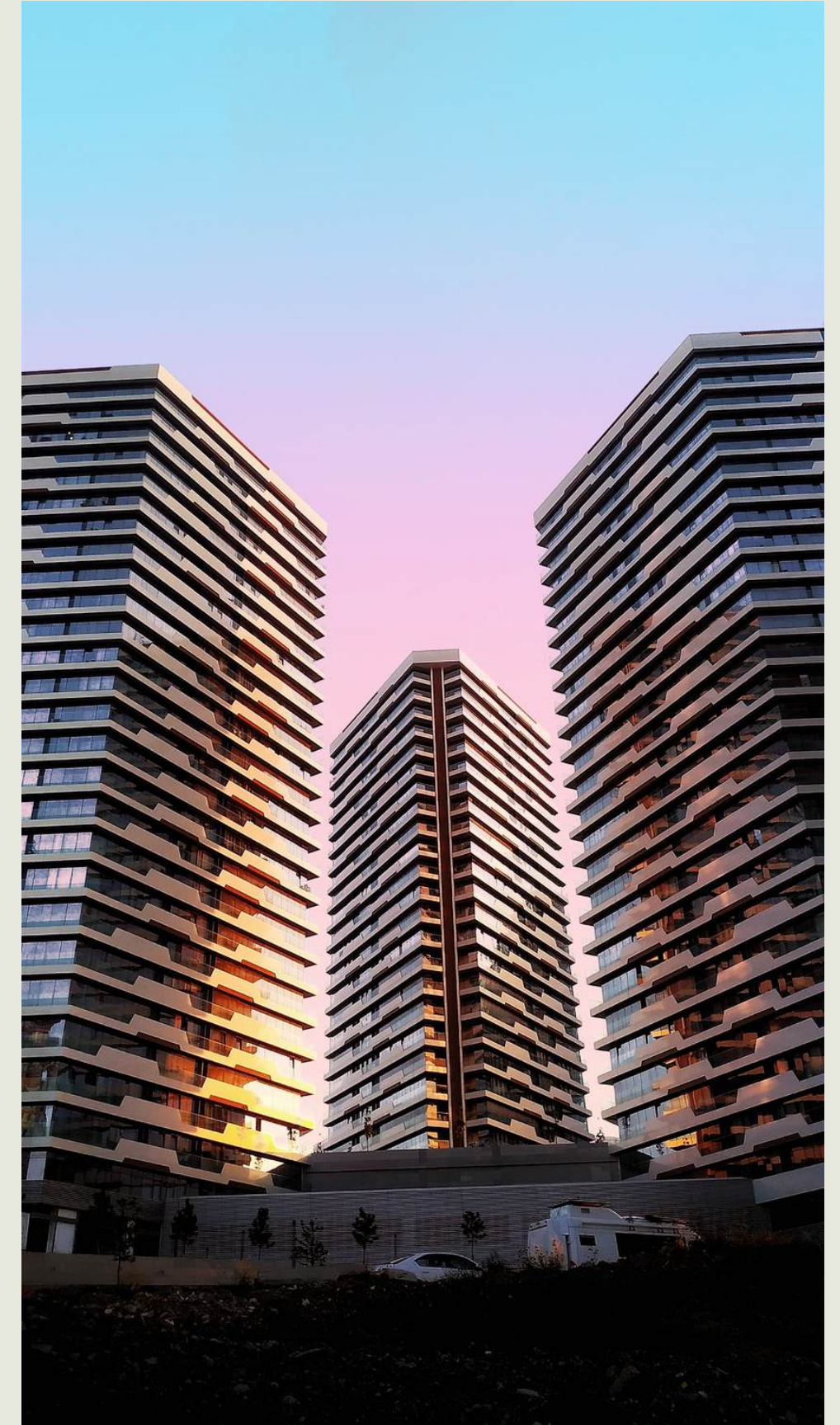
3. PREZZO COMPLESSIVO

4. DATA PREVISTA PER IL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

5. SOMMA COMPLESSIVAMENTE GARANTITA

6. DATA DI EMISSIONE DELLA GARANZIA

7. SOTTOSCRIZIONI DI CONTRAENTE, GARANTE E BENEFICIARIO

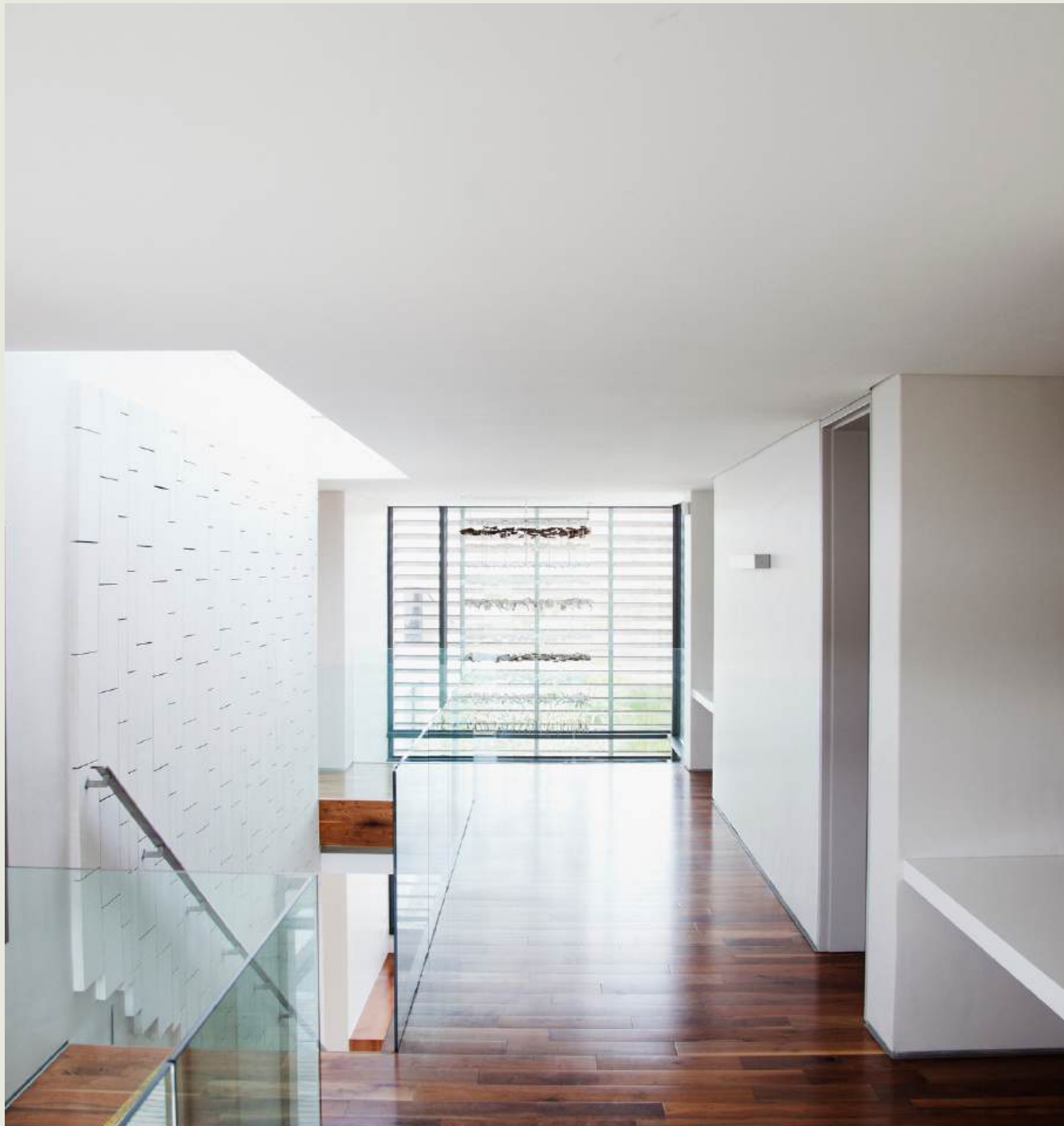


ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

L'art. 6 del D. Lgs. 122/2005, disciplinando il contenuto del contratto preliminare, prevede che **debbono essere indicati gli estremi della fideiussione e l'attestazione** della sua conformità al modello ministeriale

- **chi la rende?** Spettando al notaio la verifica di idoneità della fideiussione sembrerebbe fisiologico che l'obbligo di attestazione competa al notaio stesso; tuttavia nel silenzio della legge si ritiene **ammissibile anche una formula impersonale** aderente al dato normativo, idonea a ricondurre l'attestazione sia alle parti che al notaio
-

- **mancata indicazione estremi ed attestazione?** No nullità (a condizione che la fideiussione sia stata rilasciata conforme al modello) ma il notaio potrebbe rispondere sul piano disciplinare o professionale
-





POLIZZA POSTUMA DECENNALE

DISCIPLINA APPLICABILE

CONTROLLI DEL NOTAIO

DA QUALE MOMENTO LA POLIZZA POSTUMA DECENNALE DOVRÀ ESSERE CONFORME AL MODELLO MINISTERIALE?

Il dm 20 luglio 2022 n. 154 recante il contenuto, le caratteristiche ed il modello standard della polizza assicurativa decennale prevedeva inizialmente all'art. 3 che le nuove prescrizioni si sarebbero dovute applicare alle polizze indennitarie decennali stipulate successivamente al 5 novembre 2022

TUTTAVIA

Il decreto **milleproroghe 198/2022 convertito nella legge 14 del 24 febbraio 2023** ha successivamente stabilito che le **disposizioni del decreto ministeriale non si applicano** agli immobili per i quali il **titolo edilizio** sia stato **rilasciato prima del 5 novembre 2022**

TRE IPOTESI CHE POSSONO PRESENTARSI IN SEDE DI STIPULA DELL'ATTO DEFINITIVO

a seguito della Legge 14 del 24/2/23

Titolo abilitativo
presentato **prima**
del 16 marzo 2019

- Disciplina taic originaria ante modifiche D. Lgs. 14/2019
- postume decennali non conformi al modello dm 154/22
- postume decennali da consegnare ma non a pena di nullità
- no obbligo in atto di menzione della polizza
- no escutibilità della fideiussione in caso di mancata consegna polizza decennale



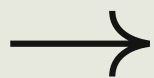
Titolo abilitativo
presentato dal
16 marzo 2019 e
rilasciato **prima**
del 5 novembre
2022

- Disciplina taic modificata dal D. Lgs. 14/2019
- postume decennali da rilasciare a pena di nullità
- postume decennali **non devono essere adeguate al modello dm 154/22**
- obbligo menzione in atto della polizza
- escutibilità della fideiussione in caso di mancata consegna della polizza



Titolo abilitativo
presentato **dal**
16 marzo 2019 e
rilasciato **dopo il**
5 novembre
2022

- si applica disciplina taic modificata dal D. Lgs. 14/2019
- postuma decennale da rilasciare a pena di nullità
- postume decennali **devono essere adeguate al modello**
- obbligo menzione in atto della polizza e di **attestazione di conformità al modello**
- escutibilità della fideiussione in caso di mancata consegna della polizza o comunque della sua difformità al modello



VERIFICA SU POLIZZA POSTUMA CHE NON DEVE ESSERE CONFORME AL MODELLO (PER IMMOBILI CON TITOLO ABILITATIVO PRESENTATO DOPO IL 16 MARZO 2019 E RILASCIATO PRIMA DEL 5 NOVEMBRE 2022)



L'ART. 389 DEL D. LGS. 14 /2019 STABILISCE FRA L'ALTRO CHE LE DISPOSIZIONI DELL'ART. 4 DEL D. LGS. 122/2005 SI APPLICANO ANCHE **NELLE MORE DELL'ADOZIONE DEI DECRETO MINISTERIALE** E IL CONTENUTO DELLA POLIZZA ASSICURATIVA **È DETERMINATO DALLE PARTI NEL RISPETTO DI QUANTO PREVISTO DALLE RICHIAMATE DISPOSIZIONI** DELLO STESSO DECRETO.

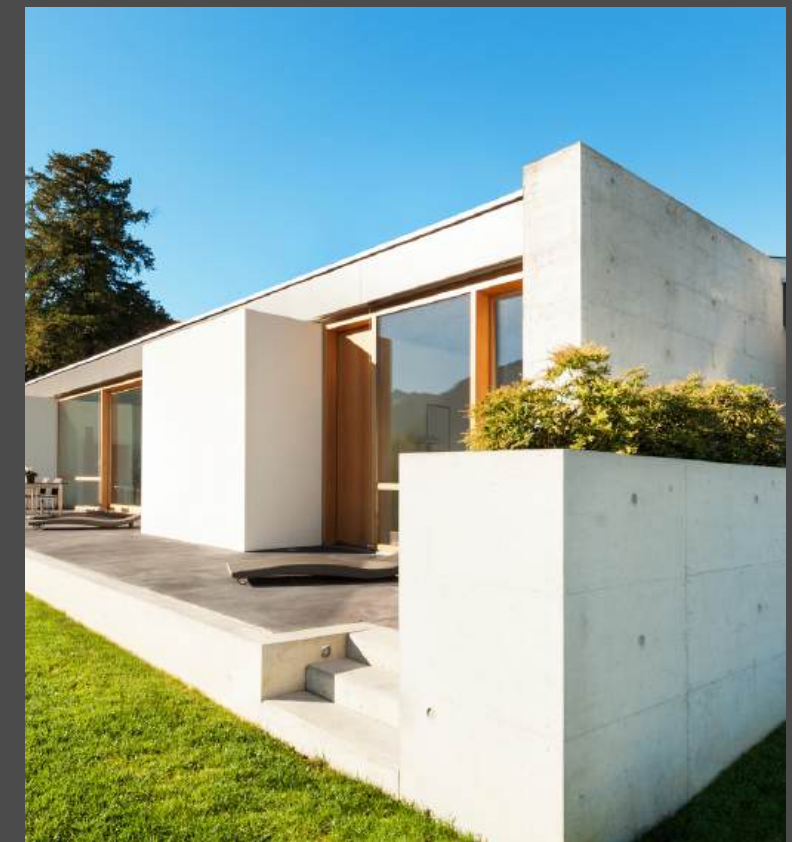
- Soggetto legittimato al rilascio ossia **impresa di assicurazione**
- **Oggetto della garanzia** verificando che sia richiamato il comune in cui si trova l'immobile con l'indicazione dell'indirizzo esatto o con i dati catastali
- La polizza deve garantire l'immobile da **danni materiali e diretti compresi i danni a terzi** che il costruttore sia tenuto a risarcire ai sensi dell'art. 1669 c.c. derivanti da rovina totale o parziale dell'immobile, gravi difetti costruttivi per vizi del suolo o per difetto della costruzione. **Il notaio non può né deve sindacare sulle clausole che definiscono il perimetro esatto della garanzia in quanto per legge lasciato alla libera disponibilità delle parti, nè sulle franchigie o sugli scoperti**
- **Durata deve essere di 10 anni dall'ultimazione dei lavori** (su polizza su intero edificio si considera l'ultimazione dei lavori della prima unità terminata, presupponendo che le ulteriori unità necessitino solo delle opere di finitura)
- **Pagamento del premio per intero della polizza tramite esibizione della quietanza. NB** altrimenti la polizza non è attiva

COME VALUTO IO NOTAIO LA CONFORMITÀ DELLA POLIZZA POSTUMA AL DECRETO MINISTERIALE (PER IMMOBILI CON TITOLO ABILITATIVO PRESENTATO DOPO IL 16 MARZO 2019 E RILASCIATO DOPO IL 5 NOVEMBRE 2022)?

QUALI SONO GLI ASPETTI RILEVANTI DEL NUOVO MODELLO del DM 154/2022?

1 SONO AMMESSE LIMITAZIONI, FRANCHIGIE E SCOPERTI?

Si, l'art.1 del decreto prevede espressamente che *“tenuto conto delle franchigie delle limitazioni e delle condizioni le parti determinano la somma assicurata e i massimali in modo tale da apprestare una garanzia a copertura dei rischi e dei danni di cui all'art. 1669 del c.c. e dell'art. 4 del D. LGS. 122/2005”*, rimanendo salvo il diritto dell'acquirente di agire in giudizio contro il costruttore per il risarcimento del residuo danno che risulti non coperto dall'indennizzo a causa degli eventuali limiti e condizioni apposti nel contratto



2. CI SONO DEI LIMITI DA VERIFICARE DALLA SCHEDA TECNICA? SÌ

Nella sezione A il limite di indennizzo **non potrà essere inferiore al 30%** delle somme assicurate in ciascuna partita, fatto salvo il caso di **crollo totale o parziale** per il quale il limite indennizzo di partita uno è **pari al 100%**

Nella sezione B il massimale deve **almeno essere pari a 500.000 €**

3. COSA SI INTENDE PER “ACQUIRENTE” E “COSTRUTTORE”?

La definizione contenuta nel modello è **uguale a quella dell'art. 1 del D. Lgs. 122/2005** e questo rafforza la tesi favorevole ad una lettura di sistema chiuso del taic e quindi della sua applicazione solo ove ne sussistano i presupposti contrattuali prescritti; **conseguentemente l'obbligo di consegna** della polizza **sussiste solo se c'è un contratto preliminare** o altro contratto che ha per effetto l'acquisto non immediato della proprietà di **immobili da costruire**

4. PER BENEFICIARI SI INTENDONO SIA L'ACQUIRENTE SIA I SUOI AVENTI CAUSA?

Sì, la polizza opera anche nei confronti del nuovo acquirente per il periodo residuo e sino alla scadenza della polizza



5. L'ASSICURAZIONE OPERA IN CASO DI MANCATO PAGAMENTO DEL PREMIO?

No, a differenza della fideiussione, pertanto occorre verificare dalla scheda tecnica l'apposito campo relativo al pagamento

- * NB su quelle che possono essere non conformi al decreto, non essendoci l'attestazione di conformità da cui si evincerebbe il pagamento del premio, occorre chiedere la quietanza del pagamento per essere sicuri che la polizza sia stata pagata e quindi attivata
-

6. QUANDO HA EFFETTO LA POLIZZA?

Dalle 24:00 della data di ultimazione dei lavori che risulta **dalla denuncia di fine lavori depositata in comune, non fine lavori del docfa, no presentazione catasto**

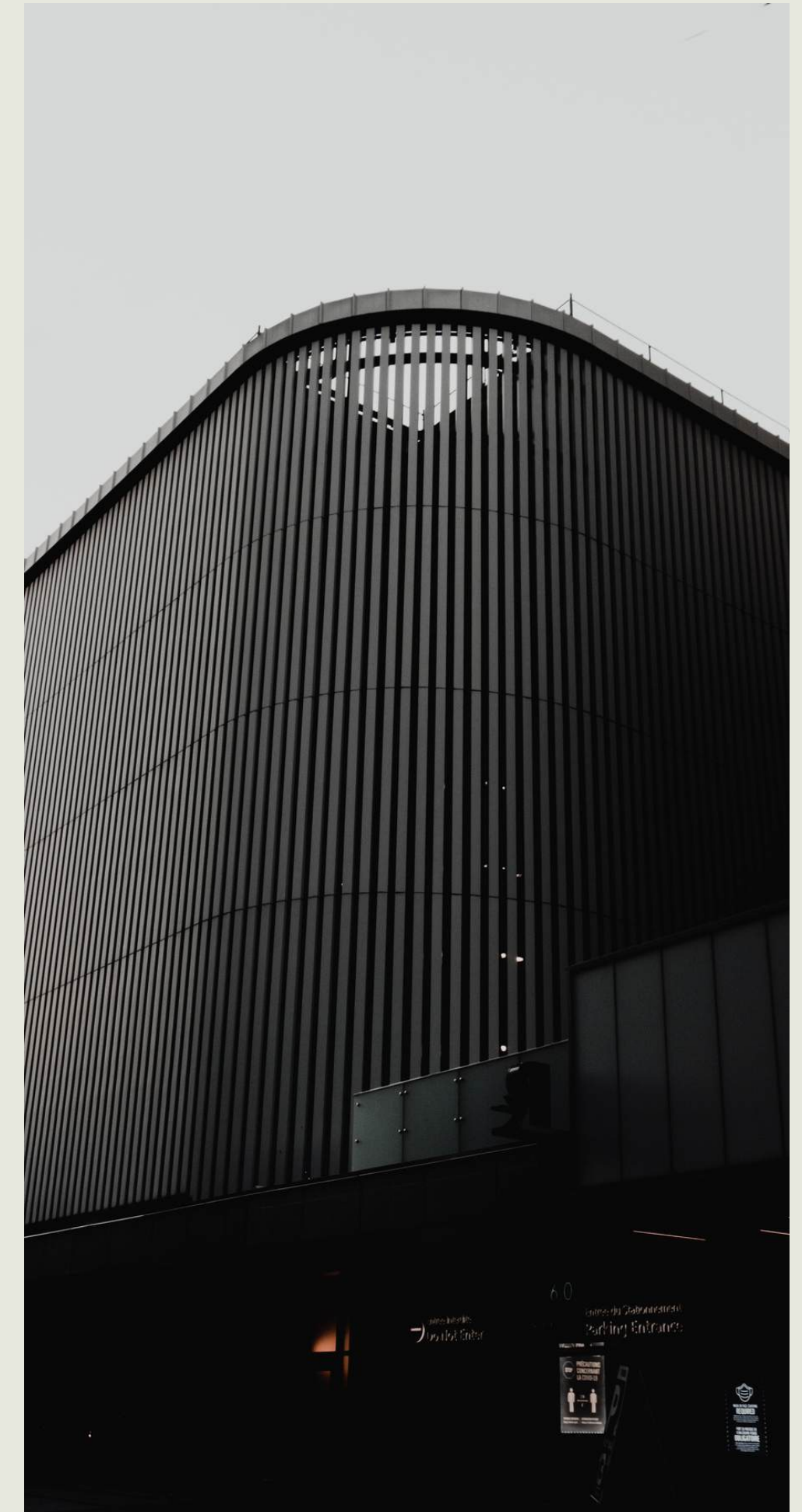
7. DA QUANDO DECORRE IL TERMINE DECENNALE DI EFFICACIA IN CASO DI FABBRICATO COSTITUITO DA PIÙ UNITÀ ABITATIVE?

Decorre dalla **fine lavori della prima unità** terminata presumendo che a tale data sia comunque avvenuto il completamento sostanziale del fabbricato con le sue parti strutturali

QUALI SONO I CONTROLLI DEL NOTAIO IN CASO DI POLIZZA DA RILASCIARE CONFORME AL DECRETO MINISTERIALE?

1/2

1. VERIFICARE CHE IL SOGGETTO **EMITTENTE** SIA **IMPRESA ASSICURATRICE**
2. **CHIEDERE ALL'ASSICURATORE L'ATTESTATO DI CONFORMITÀ** ALLO SCHEMA TIPO MINISTERIALE SOTTOSCRITTO DA CONTRAENTE E ASSICURATORE
3. CONTROLLARE L'EFFICACIA DELLA POLIZZA VERIFICANDO L'AVVENUTO **VERSAMENTO DEL PREMIO DALL'ATTESTAZIONE** DI CONFORMITÀ
4. VERIFICARE **LA CONSEGNA ALL'ACQUIRENTE DEL MODELLO CON SCHEDA TECNICA, ATTESTATO DI CONFORMITÀ E NOTA INFORMATIVA**
5. VERIFICARE DA SCHEDA TECNICA E ATTESTATO LA **CORRETTA INDICAZIONE DELL'IMMOBILE (CON UBICAZIONE O DATI CATASTALI)**



QUALI SONO I CONTROLLI DEL NOTAIO IN CASO DI POLIZZA DA RILASCIARE CONFORME AL DECRETO MINISTERIALE?

2/2

6. VERIFICARE CHE NELLA SCHEDA TECNICA SIA PREVISTO UN MASSIMALE NON INFERIORE A 500.000€ PER LA SEZIONE B SULLA RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI; E NELLA SEZIONE A CHE IL LIMITE DI INDENNIZZO SIA ALMENO PARI AL 30% DELLE SOMME ASSICURATE IN CIASCUNA PARTITA

fatto salvo il caso di crollo totale o parziale per il quale il limite indennizzo di partita uno deve essere pari al **100%**

7. VERIFICARE CHE LA DURATA E LA DECORRENZA INDICATE NELL'ATTESTATO ASSICURINO CHE L'EFFICACIA DELLA POLIZZA SIA DI ALMENO **10 ANNI** DALLA **FINE LAVORI** CHE RISULTA DALLA DENUNCIA DI FINE LAVORI **DEPOSITATA IN COMUNE**

8. MENZIONARE IN ATTO GLI ESTREMI DELLA POLIZZA E LA CONFORMITÀ AL MODELLO STANDARD

si suggerisce di menzionare in atto l'attestazione di conformità ricevuta dall'assicuratore - l'allegazione dell'attestato non è prevista dalla normativa



COSA NON DEVE FARE IL NOTAIO

1. **VERIFICARE LA CONFORMITÀ** DELLE
CONDIZIONI GENERALI AL MODELLO SCHEMA
TIPO ALLEGATO A (FA FEDE L'ATTESTAZIONE
DI CONFORMITÀ)
2. **ENTRARE NEL MERITO DELLE ESTENSIONI
DELLE COPERTURE ASSICURATIVE**
3. **ESPRIMERE UN GIUDIZIO** SULLE SOMME
ASSICURATE
4. AVVALERSI DI **STIME PERITALI** PER VALUTARE
MASSIMALI E SOMME ASSICURATE



*NB trattasi di controllo documentale da effettuarsi
nei termini di cui sopra*



LA COMPLICATA
DEFINIZIONE DEL
PERIMETRO DI
APPLICAZIONE DEL
TAIC IN CASO DI
RISTRUTTURAZIONE



ORIENTAMENTO POST DM 154/2022

- * **Conferma** in modo **inequivocabile** l'assoggettabilità alla disciplina taic per le ipotesi di **ristrutturazione**
 - * **Conferma l'esclusione** della rilevanza della **ristrutturazione leggera** ossia quella di cui all'art. 3 lettera d) prima parte TUE e quindi quegli interventi di **portata minore** che determinano una mera modifica dell'ordine in cui sono disposte le diverse parti che compongono la costruzione ma con **conservazione dell'iniziale consistenza urbanistica e senza modifiche di volumetria, superfici, sagoma o prospetti**
 - * **Viene dato rilievo** alle attività di “**ristrutturazione integrale ex art. 3 comma 1 lettera d) del DPR 380/2001 seconda parte**”
-

✱ Il **decreto NON** fa alcun riferimento al **tipo di titolo abilitativo** ma sembra invece indicare il **collaudo statico** quale **elemento distintivo** per qualificare l'intervento di ristrutturazione quale rilevante ai fini della normativa di protezione in oggetto

QUINDI

NUOVO COLLAUDO STATICO O RICOLLAUDO STATICO
= SONO NEL PERIMETRO APPLICATIVO DEL TAIC

RIENTRANO NEL PERIMETRO APPLICATIVO DELLA DISCIPLINA TAIC

- FATTISPECIE DI **RISTRUTTURAZIONE RICOSTRUTTIVA** E QUINDI INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE NONCHÉ DI RIPRISTINO DI EDIFICI O PARTI DI ESSI ATTRAVERSO LA LORO RICOSTRUZIONE A PRESCINDERE DALLA QUALIFICAZIONE URBANISTICA COME RISTRUTTURAZIONE MAGGIORE (PERMESSO DI COSTRUIRE O SUPER SCIA) O MINORE (SCIA ORDINARIA)
- **INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE O AMPLIAMENTO** ANCHE ALL'INTERNO DELLA SAGOMA
- **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA** SE CONDUCONO AD UN ORGANISMO IN TUTTO O IN PARTE DIVERSO DAL PRECEDENTE **QUALORA VI SIA UN AUMENTO DI VOLUMETRIA** CON UN INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE MAGGIORE EX ARTICOLO 10 LETTERA C

NON RIENTRANO NEL PERIMETRO APPLICATIVO DELLA DISCIPLINA TAIC

- INTERVENTI DI **MANUTENZIONE ORDINARIA** ART. 3 COMMA 1 LETT A) TUE
- INTERVENTI DI **MANUTENZIONE STRAORDINARIA** ART. 3 COMMA 1 LETT B) TUE
- INTERVENTI DI **RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO** ART. 3 COMMA 1 LETT C) TUE
- INTERVENTI DI **RISTRUTTURAZIONE CONSERVATIVA MINORE** QUINDI SENZA DEMOLIZIONI E RICOSTRUZIONI O SOSTITUZIONI DI ELEMENTI DELL'EDIFICIO SENZA ALTERAZIONE DI VOLUMETRIA E SUPERFICIE

**SAREBBE UTILE PER IL NOTAIO CHE
VENISSE RILASCIATA DA UN
TECNICO UNA DICHIARAZIONE IN CUI
SI ATTESTI SE QUEL DATO
INTERVENTO RICHIEDERÀ O MENO
UN COLLAUDO STATICO E SE LO
STESSO SIA RICONDUCIBILE O MENO
ALLA “RISTRUTTURAZIONE
INTEGRALE”, COME TALE
RIENTRANTE NEL PERIMETRO DI
TUTELA DEL TAIC**

CASO 1

**CONTRATTO DI VENDITA SUCCESSIVO
A PIÙ ACCONTI VERSATI NEL PERIODO
INTERCORRENTE TRA LA
PRESENTAZIONE DEL PERMESSO DI
COSTRUIRE (SUCCESSIVO AL 16 MARZO
2019) E LA STIPULA DEL CONTRATTO
DEFINITIVO (CHE POTREBBERO FAR
SUPPORTARE L'ESISTENZA DI UN
PRELIMINARE NULLO): SI PUÒ
PROCEDERE AL TRASFERIMENTO IN
MANCANZA DI CONSEGNA DELLA
POLIZZA POSTUMA DECENNALE
LADDOVE NON RISULTI A LIVELLO
PUBBLICITARIO LA STIPULA DI UN
PRELIMINARE NOTARILE?**



A. LA RISPOSTA DELL'UFFICIO STUDI DEL NOTARIATO È CHE LA MANCANZA DELLA SEQUENZA PRELIMINARE-DEFINITIVO RENDE LA FATTISPECIE FUORI DAL PERIMETRO APPLICATIVO DELLA DISCIPLINA TAIC, CHE RICHIEDE NECESSARIAMENTE LA CONSEGNA DELLA POLIZZA POSTUMA DECENNALE.

TALE TESI SI POGGIA SU:

- **Un'argomentazione letterale**: la legge pone l'obbligo di consegna della postuma non in capo a un semplice "venditore" ma al "**costruttore**" definito dall'art. 1 del D. Lgs. 122/2005 e dal DM 154/2022 , ossia l'**imprenditore che promette di vendere un immobile da costruire** = decisiva diventa la non immediatezza del trasferimento e quindi l'esistenza di un preliminare
- **Un'argomentazione sistematica**: rilascio della postuma decennale garantito dalla fideiussione = stretta connessione fideiussione e postuma = stessi presupposti

NO SEQUENZA PRELIMINARE DEFINITIVO = NO POSTUMA DECENNALE OBBLIGATORIA
MA

FERMO IL DOVERE DI INFORMAZIONE DEL NOTAIO E DI CONSULENZA ALLE PARTI ED IN PARTICOLARE AL CONTRAENTE DEBOLE CIRCA LA SUA EFFETTIVA POSSIBILITÀ DI CONOSCERE I RISCHI CUI VA INCONTRO, E I DIRITTI E LE TUTELE CHE POTREBBE VANTARE

CASO 2

IN CASO DI IMMOBILE AL RUSTICO GIÀ COSTRUITO E PROMESSO IN VENDITA NELLA SUA ATTUALE CONSISTENZA, SENZA ALCUNA ATTIVITÀ EDIFICATORIA DA PARTE DEL PROMITTENTE VENDITORE COSTRUTTORE, SI RIENTRA NELLA DISCIPLINA TAIC?

Siamo fuori dal perimetro della norma in quanto
l'immobile è ceduto nella sua dimensione
statica



CASO 3

IN CASO DI IMMOBILE VENDUTO DA UNA SOCIETÀ AL RUSTICO CON L'IMPEGNO DELLA STESSA SOCIETÀ DI ESEGUIRE LE OPERE DI COMPLETAMENTO DEI LAVORI DI COSTRUZIONE, SI RIENTRA NELLA DISCIPLINA TAIC?

- Il caso di **compravendita al rustico e contratto di appalto** contestuale con il costruttore venditore per il completamento delle opere **rischia** di venire **riqualificato come operazione unitaria** e quindi **elusiva della normativa**; in tal caso è sicuramente **opportuno adeguatamente informare le parti** dei suddetti rischi
- Occorre poi distinguere tra l'ipotesi di “**vendita di un bene futuro**” oppure di “**preliminare per vendita al rustico e appalto**” oppure di “**vendita al rustico e appalto**” evidenziando come **solo in tale ultimo caso** vi è l'**immediato effetto del trasferimento** della proprietà dell'edificio e quindi **non** vi sarebbe un **rischio sulla proprietà del bene nel caso di crisi dell'impresa** costruttrice



ALLORA

SOLO IN QUESTO CASO, ESSENDOCI UN TRASFERIMENTO IMMEDIATO, SAREMO FUORI DEL CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA TAIC E QUINDI NON SAREBBERO NECESSARIE LA FIDEIUSSIONE E LA POSTUMA DECENNALE



TUTTAVIA

- Rimane comunque fermo un **rischio di riqualificazione** della fattispecie quale unitaria e quindi elusiva delle protezioni della disciplina, conseguentemente appare **opportuno che il notaio nella sua funzione di informazione e consulenza** alle parti suggerisca l'**assoggettamento volontario alle tutele previste dalla normativa taic**

QUINDI prevedendo una **garanzia fideiussoria per le somme versate** dal privato a stato avanzamento lavori e una **polizza postuma decennale** a garanzia delle opere realizzate precisando che

1. **POTRANNO NON ESSERE CONFORMI AL MODELLO**
2. **IL CONTRATTO NON SARÀ AFFETTO DA NULLITÀ DI PROTEZIONE IN CASO DI VIOLAZIONE DELL'OBBLIGO DI CONSEGNA**



CASO 4

STIPULATO UN CONTRATTO PRELIMINARE TRASCritto CONFORME AL D. LGS. 122/2005 È POSSIBILE, SU RICHIESTA DELLA PARTE ACQUIRENTE (AD ESEMPIO AL FINE DI GODERE DELLE DETRAZIONI FISCALI DEL COSIDDETTO “SISMA BONUS ACQUISTI”), ADDIVENIRE ALL'ACQUISTO DELL'UNITÀ AL RUSTICO SENZA CONSEGNA AL ROGITO DELLA POSTUMA DECENNALE SE LA STESSA NON PUÒ ESSERE RILASCIATA A CAUSA DELLO STATO COSTRUTTIVO DELL'IMMOBILE?

.....

- L'assicurazione difficilmente emetterà una postuma decennale in un momento antecedente alla fine lavori, quindi il costruttore si trova nell'impossibilità oggettiva di adempiere a tale obbligo
- L'obbligo di rilascio della postuma è inderogabile, ma tale obbligazione è soggetta al principio generale di buona fede e nel caso di specie è la stessa richiesta della parte acquirente a rendere impossibile l'adempimento dell'obbligazione; pertanto pare difficilmente sostenibile che possa chiedere la nullità dell'atto di vendita non accompagnato dal rilascio della postuma: è il nuovo accordo delle parti che, anticipando il momento della stipula, rende possibile l'adempimento dell'obbligazione solo in un momento successivo all'atto di compravendita

- La postuma decennale non sarebbe rilasciabile al momento del trasferimento ma potrebbe essere rilasciata in un momento successivo, ossia al momento della fine dei lavori che l'acquirente dà in appalto al costruttore,

QUINDI SE IL COSTRUTTORE

- i. è rimasto intestatario del contratto di compromesso di polizza postuma
- ii. ha stipulato la polizza car
- iii. ed è incaricato di terminare i lavori di costruzione in virtù di un appalto

SARA' POSSIBILE LA STIPULA DEL CONTRATTO DEFINITIVO

- indicando gli estremi della polizza car e il compromesso di polizza idoneo ad ottenere il rilascio della postuma decennale al momento della fine lavori, ponendo in capo al venditore l'obbligo di consegnare la stessa solo in quel momento (ciò è necessario per evitare che la modifica del contratto sia volta ad eludere il rilascio della postuma decennale)

SARA' ALLORA OPPORTUNO

1. **informare** l'acquirente sugli svantaggi che subisce con la stipula del bene al rustico; perdita di efficacia della fideiussione e impossibilità di ottenere la postuma al momento del rogito
2. far emergere la scelta consapevole dell'acquirente di anticipare l'acquisto quale bene al rustico
3. e sarà opportuno prevedere dei meccanismi di tutela in relazione al pagamento di eventuali somme di denaro prima della fine dei lavori e relativi all'appalto

CASO 5

È POSSIBILE STIPULARE UN CONTRATTO PRELIMINARE TAIC STABILENDO CHE LE SOMME DA VERSARSI COME ACCONTO PREZZO CHE IL COSTRUTTORE RISCOTERÀ PRIMA DEL TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ SIANO PAGATE CONTESTUALMENTE ALL'AVVENUTA ESIBIZIONE DELLA FIDEIUSSIONE AVENTE I REQUISITI DI LEGGE?

- **no, letteralmente** la norma non lascia spazio a una consegna della fideiussione successiva al preliminare
- più in generale **anche l'eventuale deposito sul conto del notaio non è uno strumento equipollente e alternativo al rilascio della fideiussione**
- **le garanzie speciali** che il legislatore ha voluto prevedere per tutelare gli acquirenti vanno **interpretate in modo restrittivo**

**GRAZIE PER
L'ATTENZIONE**