

PARTE I: Perimetro applicativo TAIC

Articolo 1 lett. d) D.lgs. 122/2005:

I) immobile di nuova costruzione;

Per dottrina e giurisprudenza (identità funzionale tra le due fattispecie)
è applicabile anche a:

II) immobile esistente oggetto di ristrutturazione purché ne derivi uno
"NUOVO E DIVERSO RISPETTO AL
PREESISTENTE"

In entrambi i casi l'immobile dedotto in contratto non esiste ancora nella
consistenza voluta dalle parti.

E' necessario distinguere fra le varie tipologie:

1) critério basato sul titolo edilizio necessario;

Quindi sulla distinzione edilizio/urbanistica (proposta dal Notariato all'entrata in vigore della disciplina TAIC):

- ristrutturazione pesante (ex art. 10 lett. c) e 23 TUE D.P.R. 380/2001) richiede permesso di costruire o a superscía: soggetta a TAIC;

- ristrutturazione leggera (ovvero senza demolizioni/ricostruzioni e/o alterazioni di volumetria e superficie) richiede SCIA ordinaria, non portando alla realizzazione di un immobile nuovo e diverso rispetto al preesistente: non soggetta a TAIC.

Le recenti modifiche legislative (D.L. 69/2013, 133/2014, 76/2020) hanno ridefinito il contenuto della fattispecie della **RISTRUTTURAZIONE** nel senso di ridurre il perimetro di quella pesante (ora "maggiore") che richiede permesso di costruire o **SUPERSCIA** rispetto a quella leggera (ora "minore") che richiede **SCIA** semplice.

Attualmente un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione se non comporta aumento di volumetria ancorché determini senza dubbio la realizzazione di un edificio diverso non è necessariamente qualificato come ristrutturazione pesante e può essere realizzato con **SCIA** ordinaria.

Inoltre, vi sono interventi qualificati pesanti o leggeri a seconda:

- 1) della ubicazione dell'intervento (zona A)
- 2) se siano beni sottoposti alla normativa "belle arti" (d.lgs. 42/2004).

Da quanto sopra discende:

- il solo titolo edilizio (ristrutturazione pesante/maggiore o leggera/minore) ha oggi un significato neutro rispetto alla portata innovativa o conservativa dell'intervento edilizio e non costituisce più elemento distintivo idoneo ad individuare interventi edilizi soggetti alla normativa TAIC;
- il Notaio deve quindi analizzare la natura dell'intervento edilizio volta per volta e ritenere soggetti al TAIC solo quelli che abbiano portata innovativa (edificio nuovo e diverso). A tal fine si suggerisce di avvalersi di una relazione tecnica che sia da supporto all'individuazione al tipo di ristrutturazione per stabilire se rientra nella disciplina TAIC.

.... è possibile oggi individuare un nuovo
elemento distintivo che possa essere di
ausilio interpretativo per stabilire se
l'intervento edilizio rientri nella disciplina
TAIC?

Il DM (MISE) 20 luglio 2022 n. 154 (regolamento che stabilisce il contenuto e le caratteristiche della polizza decennale postuma e relativo modello standard) definisce l'immobile come "edificio da cielo a terra, isolato da muri o spazi aperti, con accesso alla pubblica via, comprensivo del preesistente".

Tale disciplina:

- i) avvalorata l'indirizzo che estende la disciplina TAIC agli interventi edilizi su immobili esistenti;
- ii) non contiene alcun riferimento al titolo edilizio ma prospetta quale nuovo criterio distintivo per l'applicabilità della disciplina TAIC il

COLLAUDO STATICO.

Se all'esito di una ristrutturazione si rende necessario procedere ad un "nuovo collaudo statico" o a un "ricollaudo statico" allora l'intervento edilizio è - con una certa sicurezza - riconducibile all'interno del perimetro TAIC.

Alla luce di ciò, rientrano nella disciplina TAIC:

- I) ristrutturazioni ricostruttive ovvero interventi di demolizione e ricostruzione indipendentemente dalla qualificazione edilizio-urbanistica maggiore o minore;
- II) interventi di sopraelevazione e/o ampliamento;
- III) interventi di ristrutturazione conservativa solo nel caso in cui risulti la realizzazione di un edificio "in tutto o in parte diverso" con aumento di volumetria.

Agli interventi di ristrutturazione conservativa senza aumento di volumetria in zona A (anche se con mutamento di destinazione d'uso o soggetti al d.lgs. 42/2004) e, più in generale, a quegli interventi che pur soggetti a permesso di costruire o a SuperScia (ristrutturazione maggiore) non richiedono un nuovo collaudo statico perché nella sostanza comportano interventi di ristrutturazione minore (ovvero non danno luogo ad un edificio nuovo e diverso) non si applica la normativa TAIC.

AMMISSIBILITA' DI FORME DI GARANZIA O STRUMENTI ALTERNATIVI ALLA FIDEIUSSIONE

E' lecito prevedere nel contratto preliminare che le parti convengano che tutti gli acconti versati dal promissario acquirente antecedentemente alla stipula del contratto definitivo non siano consegnati al costruttore bensì depositati fiduciarmente al notaio a mezzo assegni circolari ovvero versati sul suo CC dedicato ex lege 124/2017 e svincolati solo dopo la stipula del definitivo?

L'articolo 2 TAIC (garanzia fideiussoria) obbliga il costruttore a consegnare una fideiussione di importo corrispondente a tutte le somme che riscuote tra preliminare e definitivo.

Ergo: se le somme non vengono consegnate al costruttore non è dovuta la fideiussione (al pari del caso di un preliminare senza caparra e/o acconti) pur rientrando sempre tale fattispecie nella duplice TAIC ex art. 6 d.lgs. 122/2005.

CC dedicato e fideiussione sono sì entrambi finalizzati a tutelare interessi divergenti ma sono strumenti di garanzia con diversi utilizzi: il primo contro il rischio di debiti e gravami, la seconda garantisce la restituzione degli acconti corrisposti fino a che l'immobile non è stato realizzato.

Il legislatore prevede per la TAIC solo la fideiussione e non strumenti equipollenti.

1) nella contrattazione preliminare:

- per le somme date al costruttore entro la stipula del definitivo solo **FIDEIUSSIONE**;
- per le somme che saranno corrisposte al costruttore dopo il definitivo o all'esito del definitivo va bene anche il "deposito prezzo";
- non si può usare il deposito prezzo come strumento-ponte in attesa della consegna della fideiussione prima del definitivo ma dopo la stipula del preliminare.

2) nel contratto definitivo:

- può essere utilizzato il deposito prezzo tenendo presente l'articolo 8 TAIC ovvero il notaio può procedere alla stipula dell'atto di vendita solo se si sia proceduto in precedenza alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione.

PARTE II: Fideiussione e modello standard

DM (Giustizia) 6 giugno 2022 n. 125 in vigore dal 23 settembre 2022 suddiviso in regolamento modello standard allegato A e scheda tecnica del modello standard allegato B.

Da tale data sussiste l'obbligo di stipulare le fideiussioni in conformità al modello standard.

Art. 1 c. 2: prevede che la fideiussione possa essere rilasciata anche congiuntamente da più garanti anche con atti separati. In tal caso è opportuno fare emergere in atto il collegamento funzionale. L'obbligazione fideiussoria è solidale ex art. 1292 c.c.

Art. 1 c. 3: l'importo della fideiussione deve essere corrispondente agli importi complessivi riscossi dal costruttore (senza franchigie)

Art. 1 c. 4: la fideiussione deve essere stipulata secondo il modello standard (Allegato A) e la scheda tecnica (Allegato B). È derogabile solo in senso più favorevole per l'acquirente il contenuto delle clausole della Sezione I. Nessun limite di derogabilità per le disposizioni della Sezione II.

Art. 2 Regime Transitorio: Le fideiussioni stipulate dal 16/3/19 al 22/9/22 conservano efficacia sino alla scadenza. In caso di rinnovo devono essere conformi al modello standard.

(Attenzione alla certezza della data apposta alle fideiussioni stipulate ante 23/9/22)

MODELLO STANDARD

Art. 1 Oggetto

Art. 2 Durata ed efficacia della garanzia: dalla data di stipula o anteriore fino alla data in cui il garante riceve copia dell'atto di vendita contenente la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa decennale e della sua conformità al modello ministeriale.

Il comma 3 prevede che la garanzia cessi di produrre effetti anche nel caso in cui l'atto di vendita sia stato stipulato nonostante l'inadempimento dell'obbligo assicurativo art 4 TAIC.

Tale norma sembrerebbe derogare l'articolo 4 TAIC.

Posto che ciò non potrebbe avvenire in ossequio al principio di gerarchia delle fonti, i giudici del CDS nelle loro osservazioni hanno scritto: Se l'acquirente - che è il solo soggetto che potrebbe far valere la nullità del contratto definitivo non intende recedere dal contratto preliminare (escutendo la fideiussione) ma vuole proseguire nel completamento della operazione pur in assenza della postuma decennale, sarebbe illogico prevedere la conservazione dell'efficacia della fideiussione dopo la stipula del contratto definitivo.

Il Notaio dovrà pertanto agire con la massima prudenza riportando analiticamente nell'atto tutte le dichiarazioni delle parti (acquirente in particolare) per la rinuncia alla garanzia (ovvero di avvalersi della nullità di protezione).

Il comma 4 prevede che non sia ammesso il recesso del garante.

Altre clausole cui prestare attenzione:

Art. 8 rinuncia al beneficio della preventiva escussione

Art. 9 Impossibilità per il garante di eccepire al beneficiario il mancato pagamento dei premi dal contraente

Art. 10 Modalità di pagamento della garanzia in caso di escussione della fideiussione

Art. 11 Comunicazioni e modifiche

Art. 12 Modifiche alla fideiussione.

Ha facoltà di rilasciare fideiussione solo una Banca o un'impresa di assicurazione autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo 15 (art. 2 c. 3 d.lgs. 209/2005).

Giurisprudenza di legittimità
(da ultimo Cass. 3817/2023)

Nullità di protezione nelle ipotesi di mancata o tardiva consegna della fideiussione.

Prendendo le mosse dalla pronuncia della Corte Costituzionale 24 febbraio 2022 numero 43 che considera la disciplina TAIC speciale e, di conseguenza, chiuso il suo perimetro di applicazione (ovvero non interpretabile estensivamente) la Cassazione statuisce che la nullità di protezione non può essere eccepita quando l'interesse che protegge:

- i) sia stato comunque soddisfatto;
- ii) è stato assicurato tardivamente;
- iii) per essere già stato attuato l'interesse primario ovvero nel caso in cui l'immobile sia stato ultimato senza che vi sia stata insolvenza del costruttore.

Se la nullità venisse chiesta in questi casi si avrebbe ABUSO DI DIRITTO: costituirebbe infatti la stessa fattispecie di una promessa vendita di immobile già realizzato.

Attenzione post Dlgs. 14/2009 che sanziona di nullità di protezione la mancata consegna della polizza assicurativa.

PARTE III: DECENNALE POSTUMA

Dlgs. 12 gennaio 2019 n. 14

in vigore dal 16 marzo 2019

D.M. (MISE) 20 luglio 2022 n. 154

in vigore dal 5 novembre 2022

SI DISTINGUONO 3 IPOTESI:

1)

immobili per i quali il titolo abilitativo sia stato presentato prima del

16 marzo 2019

Si applica la disciplina originaria TAIC anteriore alle modifiche introdotte dal D.lgs. 14/2019.

Le polizze NON dovranno essere adeguate al modello standard ex DM 154/2022.

2)

Immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato presentato dopo il 16 marzo 2019 e rilasciato prima del 5 novembre 2022

Si applica la disciplina TAIC modificata dal D.lgs. 14/2019.

Le polizze NON dovranno essere adeguate al modello standard ex DM 154/2022 salva la facoltà del contraente (ovvero colui che stipula l'assicurazione i.e. il costruttore) di chiedere a sue spese l'adeguamento della polizza.

3)

Immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato
presentato dopo il 16 marzo 2019 e rilasciato dopo il 5
novembre 2022

Si applica la disciplina TAIC modificata dal D.lgs.
14/2019

Le polizze DEVONO essere adeguate al modello
standard ex DM 154/2022.

L'articolo 4 TAIC prevede che il costruttore sia obbligato a contrarre e a consegnare all'acquirente la decennale postuma all'atto del trasferimento della proprietà.

Per i contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato presentato DOPO il 16 marzo 2019, la mancata consegna è sanzionata con la nullità di protezione.

A quali contratti si applica?

- 1[^] tesi (minoritaria): in tutti i casi di vendita da costruttore di immobile nuovo;
- 2[^] tesi (preferibile): solo in presenza della sequenza "preliminare-definitivo".

POLIZZA DE CENNALE POSTUMA
E RUOLO DEL NOTAIO

Il Notaio deve:

1. verificare che il Soggetto emittente sia un'impresa assicuratrice;
2. controllare che la polizza sia efficace, acquisendo l'Attestazione di conformità di cui all'allegato C del Decreto, da cui risulta anche l'avvenuto versamento del premio;
3. controllare la data di emissione della polizza postuma, successiva o anteriore al 5 novembre 2022, per la applicabilità (o meno) del decreto attuativo di cui trattasi. Rilevante, a tal fine, è la data di emissione della polizza, non già la data di stipula dell'atto. L'accertamento a opera del Notaio avviene in modo empirico, non essendo prevista la data certa per le polizze decennali;
4. chiedere all'assicuratore l'Attestato di conformità nella quale il contraente e l'assicuratore attestano che la polizza assicurativa è conforme allo Schema-tipo approvato con il Decreto;
5. verificare l'avvenuta consegna all'acquirente del modello con Scheda tecnica, Attestato di conformità e Nota informativa;

Il Notaio deve:

6. verificare che nella Scheda tecnica e nell'Attestato di conformità sia correttamente indicato l'immobile e quietanzato il premio;
7. verificare che nella Scheda tecnica sia previsto un massimale non inferiore a 500.000,00 euro per la sezione B-responsabilità civile verso i terzi;
8. controllare che durata e decorrenza indicati nell'Attestato siano tali da assicurare l'efficacia della polizza per almeno dieci anni dalla fine lavori risultante dalla relativa denuncia di fine lavori depositata in Comune, in quanto pur essendo ciò previsto nell'Attestato di conformità, non è sicuro che questo dato sia coperto dalla Attestazione medesima che si riferisce ad altro e cioè all'efficacia della polizza e alla conformità al modello;
9. menzionare in atto gli estremi della polizza, ai fini del divincolo della fideiussione;
10. menzionare in atto la conformità al modello standard della polizza medesima ai sensi dell'art. 4 del D.lgs., 20 giugno 2005, n. 122. È consigliabile menzionare in atto l'Attestazione di conformità ricevuta dall'assicuratore, anche se la menzione si riferisce propriamente alla "conformità" e non alla sua "attestazione". È consigliabile altresì l'allegazione, anche se non è previsto dalla normativa.

Il Notaio non deve:

1. verificare la conformità delle condizioni generali di polizza al modello di cui allo schema Tipo-Allegato A, in quanto di tale conformità farà fede l'attestazione di cui all'Allegato C del Decreto;
2. entrare nel merito dell'estensione delle coperture assicurative. Al Notaio sicuramente non compete un giudizio sulle fattispecie rientranti nella garanzia, escluse dalla medesima, in quanto le coperture sono definite dallo Schema tipo-Allegato A. Neanche compete la conformità della polizza al modello medesimo, oggetto dell'attestazione di conformità di cui all'allegato C, attestazione che verrà acquisita ai fini della relativa menzione nell'atto, escludendosi ulteriori obblighi di verifica a carico del Notaio in relazione alla conformità della polizza al modello standard;
3. esprimere un giudizio sulla congruità delle somme assicurate, tra l'altro suddivise in diverse partite. Tale verifica coinvolge valutazioni di carattere strettamente tecnico (e di merito, di tipo sostanziale) a cui sono tenute le parti. Il Notaio svolge un controllo di regolarità formale di tipo documentale. L'unica verifica possibile sarà relativa al limite minimo di 500.000,00 euro, previsto dallo Schema tipo, per la responsabilità civile contro terzi;

Il Notaio non deve:

4. avvalersi necessariamente di forme di stima peritale sull'adeguatezza dei massimali e delle somme assicurate. Nel singolo caso concreto, è possibile (non già obbligatorio, come stabilito dall'art. 10, ultimo comma, dello Schema tipo) il ricorso a tali forme di stima, le quali costituiscono una facoltà per le parti e non già un automatismo obbligato predisponente la stipula dell'atto notarile da parte delle stesse;
5. chiedere al Costruttore (né potrà pretendere dallo stesso) l'adeguamento della polizza in sede di stipula di atti di compravendita di un cantiere "in corso". In tal caso, in presenza di polizza già stipulata e non conforme al modello, il Notaio svolgerà il controllo negli stessi termini di cui all'art. 389 del D.lgs., 12 gennaio 2019, n. 14, e quindi nei limiti prescritti dall'articolo 4 del D.lgs., 20 giugno 2005, n. 122.

Conclusioni

All'esito della presente disamina nell'ambito della contrattazione d'immobili da costruire risulta evidente che il controllo del Notaio non possa che essere meramente documentale e non possa andare oltre gli indicati elementi.

In sede di stipulazione del contratto traslativo dell'immobile, pertanto, il compito del notaio, circoscritto nei termini sopra indicati, deve ritenersi assolto.