

MACROGI Srl s.u.

C.F. e P.I. 01358340535

Via Stazione 92

30029 San Stino di Livenza (VE)

Cap.Soc. 11.000 euro i.v.

Tel.0039/0421/312475

fax 0039/0421/473450

roberto@studiomacro.it

www.studiomacro.it



Ai nostri clienti

Settore immobiliare

San Stino di Livenza, 26/02/2019

Oggetto: preliminari di immobile in costruzione

Con il DL 14 del 12/01/2019 pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 14/02/2019 viene previsto quanto segue:

La norma riguarda immobili da costruire e/o in costruzione, cioè privi di certificato di agibilità, di qualsiasi tipo (abitativo, commerciale, ecc.)

Cosa cambia ?

Il preliminare deve obbligatoriamente, pena la nullità, essere redatto da un notaio che provvederà alla sua registrazione all'Agenzia delle Entrate

Nel preliminare deve essere indicata la polizza fideiussoria emessa da una compagnia assicurativa o da una banca, che garantisca sia l'acconto (o caparra), o gli acconti pagati o previsti, prima dell'atto di vendita, e la garanzia decennale sul fabbricato. La polizza deve essere conforme al modello standard (DLGS 122/2005 articolo 6), ma è previsto che il Ministero emani entro tre mesi una nuova polizza standard.

Da quando ?

Dal 16/03/2019

Nel frattempo ?

Il consiglio è di registrare eventuali preliminari già fatti e che non saranno conclusi, vendita, prima del 16/03/2019, in alternativa si può dargli data certa (ove servisse possiamo procedere noi). Questo in quanto all'atto notarile potrebbero esserci contestazioni su preliminari privi di data certa, sono stati fatti prima o dopo il 16/03/2019 ?

Ricordiamo che, in ogni caso, la stesura di un preliminare di vendita di immobile in costruzione o da costruire privo degli estremi della fidejussione e della polizza decennale è illegale.

Restando a disposizione per ogni necessità porgiamo i ns saluti.

Macrogì srl su

Giulia Costa

Dottore Commercialista