

SOMMARIO

Introduzione

1. Premesse
Iter legislativo

2. Esame della normativa

- 2.1 Campo di applicazione della norma
- 2.2 Punti a favore del consumatore

3 Elementi necessari per ottenere la tutela

- 3.1 elemento soggettivo: la figura dell'acquirente (art. 2, let. a)
- 3.2 elemento soggettivo: la figura del costruttore (art. 2, let. b)
- 3.3 elemento oggettivo: il bene da acquistare
- 3.4 elemento fattuale: la situazione di crisi (art. 2, let. c)

4 Garanzie prestate

- 4.1 Garanzia fidejussoria
 - a) Enti abilitati al rilascio della fideiussione: banche, assicurazioni, intermediari finanziari
 - b) Fideiussione: clausole - modalità
- 4.2 Decennale postuma
 - a) Problemi di ordine pratico

5. Nullità degli atti

6. Contenuto del contratto preliminare

- 6.1 Elementi essenziali del contratto
 - a) i dati necessari ad effettuare la trascrizione del preliminare
 - b) descrizione dell'immobile e di tutte le pertinenze di uso esclusivo
 - c) situazione urbanistica
 - d) caratteristiche tecniche della costruzione
 - La capacità professionale del costruttore
 - Rapporti e duplicazioni con il T.U. dell'edilizia
 - e) termini massimi di esecuzione della costruzione
 - f) prezzo
 - g) estremi della fideiussione rilasciata a garanzia
 - h) ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli
 - i) estremi della richiesta del titolo abilitativo delle opere
 - l) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici
- 6.2 Documenti da allegare al contratto
 - a) il capitolato
 - b) gli elaborati del progetto

7. Frazionamento del mutuo: nuovi oneri a carico dei notai

8. Conclusioni

Appendice

1. Proposta per l'acquisto di unità immobiliari in corso di costruzione
2. Contratto preliminare di compravendita unità immobiliare ad uso abitativo
3. Disciplinare di finitura per la realizzazione di un immobile
4. Fidejussione bancaria escutibile a prima richiesta
5. Polizza di assicurazione della responsabilità civile decennale del costruttore
6. Comunicazione dell'acquirente al costruttore per ottenere il recesso dal contratto preliminare a seguito di pignoramento dell'immobile
7. Comunicazione dell'acquirente al fidejussore per ottenere la restituzione delle somme versate a seguito di pignoramento dell'immobile

8. Comunicazione dell'acquirente al costruttore nel caso di sentenza di fallimento
9. Comunicazione dell'acquirente al fidejussore nel caso di fallimento del costruttore
10. Comunicazione dell'acquirente al costruttore nel caso di presentazione della domanda di ammissione a concordato preventivo
11. Comunicazione dell'acquirente al fidejussore nel caso di presentazione della domanda di ammissione a concordato preventivo
12. Legge 2 agosto 2004, n. 210 GU, 13 agosto 2004, n. 189
13. Schema di decreto legislativo concernente attuazione della legge 2 agosto 2004, n. 210, recante delega al governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire