

L'INTERVENTO. Un'analisi della legge a cura dell'Unione giovani commercialisti del Vicentino

# Acquisto di edifici "sulla carta"

## Ora il cittadino è più tutelato

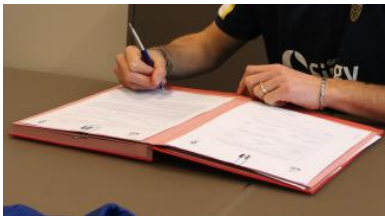
pag. 3

Dal 16 marzo sono entrate in vigore norme su atto notarile e polizza assicurativa obbligatoria

Andrea Cecchetto\*  
Fabrizio Noto\*\*

Sono cambiate, con il 16 marzo, le modalità di stipula del contratto preliminare per le persone fisiche che vorranno acquistare fabbricati ancora da costruire, ossia immobili per cui il titolo edilizio è stato richiesto o presentato in data successiva al 16 marzo 2019. Con la legge n. 155/2017 il governo ha previsto alcune novità, ed in particolare, la nullità relativa del contratto preliminare di immobile da costruire in caso di mancata consegna della cosiddetta "Polizza decennale postuma" che garantisce i difetti di costruzione e i danni arrecati a terzi, nonché l'obbligo di stipulare per atto pubblico o scrittura privata autenticata, davanti al notaio, i contratti preliminari di immobili da costruire. Quindi, per i privati che intendessero acquistare immobili abitativi in fase di edificazione ci sono delle importanti novità da tenere ben presenti. Andiamo con ordine.

**PIÙ TUTELA.** È il codice della



La firma di un contratto: nuove regole ora per l'immobiliare

"Crisi di impresa e dell'insolvenza" introdotto con il decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, a cambiare le regole per gli immobili in corso di costruzione, con l'intento di tutelare maggiormente il cittadino, rispetto al decreto 122/2005, contro l'eventuale fallimento o la procedura di crisi della società costruttrice, quando sia promesso in vendita un immobile in corso di costruzione. Per "immobile in fase di edificazione" si intende un immobile per la cui costruzione sia stato richiesto il permesso di costruire e la cui costruzione non risulti essere stata ultimata, versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

**IL RUOLO DECISIVO DEL NOTAIO.** Le modifiche in vigore dal

16 marzo possono essere così sintetizzate. I contratti preliminari aventi ad oggetto immobili da costruire devono essere stipulati davanti ad un notaio, nella forma di atto pubblico o della scrittura privata autenticata. In caso di stipula di contratti in qualsiasi altra forma, e, quindi senza l'intervento del notaio, la sanzione prevista è la nullità del contratto. Non sarà più possibile - quindi - utilizzare lo schema di prassi nella contrattazione immobiliare, della proposta, cui poi seguiva un'accettazione da parte del venditore.

**POLIZZA ASSICURATIVA.** L'impresa costruttrice, oltre a dover rilasciare all'acquirente, al momento del contratto preliminare, una fideiussione bancaria od assicurativa che copra le somme che il co-

struttore abbia già riscosso, o riscuoterà, prima del contratto definitivo di compravendita, dovrà consegnare, a pena di nullità del contratto, agli acquirenti, una polizza assicurativa di durata decennale per risarcire eventuali danni all'immobile per rovina o difetti costruttivi manifestatisi dopo la stipula dell'atto di trasferimento immobiliare. In precedenza nessuna sanzione era prevista per il caso di violazione dell'obbligo di consegna, e, nella prassi molto spesso tale polizza non veniva consegnata.

**MODELLO STANDARD.** D'ora in avanti, la fideiussione e la polizza assicurativa dovranno essere conformi ad un modello standard ministeriale. Nel caso di mancata consegna della polizza decennale, al momento del rogito definitivo, l'acquirente potrà comunicare al venditore la propria volontà di recedere dal contratto, richiedendo la restituzione delle somme fino a quel momento corrisposte al costruttore. Il notaio vigilerà al momento del preliminare e del definitivo il rispetto degli obblighi previsti dalla Legge a favore degli acquirenti. ●

\*dottore commercialista, Montecchia Maggiore, Unione giovani commercialisti Vicenza

\*\*notaio, Cornedo Vicentino

**MEDIAVENETO**  
**CONNESSIONI VELOCI**  
**CONNESSIONI FELICI.**  
 www.mediaveneto.it  
 Tel. 0424 462895

# IL GIORNALE DI VICENZA

**MEDIAVENETO**  
**CONNESSIONI VELOCI**  
**CONNESSIONI FELICI.**  
 www.mediaveneto.it  
 Tel. 0424 462895

ANNO 73. NUMERO 91. [www.ilgiornaledivicenza.it](http://www.ilgiornaledivicenza.it)

MARTEDI 2 APRILE 2019 €1,40

**MENTI STREGATO PER IL LANE**  
 Rosso: «Ora ho capito cosa c'è da fare» **PAG 36**



**LA TRAGEDIA DI CASSOLA**  
 «Papà si è sacrificato per salvare la gente» **PAG 31**



**VOTA IL MIGLIOR calciatore**  
**GIOVEDI 4 APRILE**  
 IL TAGLIANDO SPECIALE DA 50 PUNTI

## Governo diviso L'Italia in stallo

di **ANTONIO TROISE**

In una situazione normale, la crisi sarebbe già scoppiata da un pezzo. Non c'è tema su cui i due azionisti del governo, Lega e Cinquestelle, non litighino in maniera furibonda. Dalla famiglia all'ius soli, dallo sblocca-cantieri al decreto-crescita. Eppure l'ipotesi che il governo Conte si faccia da parte appare per lo meno remota. Se non impraticabile. E non solo perché, proprio ieri, ci sono state le ennesime parole rassicuranti del leader della Lega, Matteo Salvini: «Il governo andrà avanti prima e dopo le elezioni europee». Ma anche perché, obiettivamente, non c'è alcuna alternativa all'attuale esecutivo.

Lo sa bene anche il numero del Carroccio, il più interessato oggi a far saltare il banco ed incassare il dividendo politico della sua crescente popolarità, candidandosi come l'erede naturale di Berlusconi alla guida del Centrodestra. Un'escalation che, secondo i sondaggi, potrebbe portarlo a sfiorare quota 30% nelle consultazioni per il Parlamento di Strasburgo. A patto, però, che si arrivi diritto alle elezioni anticipate. Cosa di cui Salvini è tutt'altro che certo. Dall'altro lato, invece, i 5Stelle si leccano le ferite e si preparano a giocare un derby, tutto in difesa, con il Pd. Una sfida che si giocherà attorno alla soglia del 20%, con i Pentastellati che faranno di tutto per evitare di finire al terzo posto. In questo scenario, insomma, Lega e M5S sono condannati a restare insieme almeno fino al 26 maggio, quando si chiuderanno le urne delle Europee. Subito dopo si tireranno le somme.

L'agenda dei prossimi mesi è impressionante. Ieri, l'Ocse, ha rivisto ulteriormente al ribasso le previsioni sul nostro Paese, confermando che siamo in recessione. Dopo le elezioni la Commissione Ue tornerà a riaprire il dossier Italia, chiedendo molto probabilmente una manovra correttiva fra gli 8 e i 9 miliardi di euro. Cifra che dovrebbe aggiungersi alla Finanziaria-monster del 2020, che già viaggia attorno ai 50 miliardi: la dote che serve per confermare Quota Cento e Reddito di Cittadinanza scongiurando l'aumento dell'Iva.

Bisognerebbe non solo chiedersi, come fa Confindustria, se convenga andare subito alle elezioni anticipate. Ma, soprattutto, bisognerebbe sapere se l'attuale governo, al di là delle rassicurazioni di facciata, sia in grado o meno di affrontare l'emergenza economica ormai sempre più evidente e pressante. Cominciando davvero a fare qualcosa per la crescita e l'occupazione. Lo stallo non conviene a nessuno. Soprattutto al Paese. ■

## VICENZA. Un vicentino di 25 anni ha rincorso per la strada un bangladesese e gli ha piantato una lama in pancia. Grave al San Bortolo

# Accoltella immigrato per ucciderlo: in cella

di **VALENTINO GONZATO**

È evaso dai domiciliari per andare a pugnalarlo un immigrato con l'obiettivo di ucciderlo. È questa la ricostruzione fornita dalla questura dopo l'arresto per tentato omicidio aggravato di Matteo Bollito, 25 anni, volto

noto alle forze dell'ordine per essere stato arrestato lo scorso gennaio. Nella sua abitazione di Casale gli agenti hanno sequestrato bandiere con la svastica ed effigi del fascismo. Nel mirino del giovane è finito il bangladesese Raihan Siddique, grave ma fuori pericolo. **PAG 15**



Il coltello sequestrato dalla polizia dopo avere arrestato Matteo Bollito, 25 anni, che ha ferito uno straniero

**VILLAVERLA**  
 Nonno violentava la nipotina. Prende 5 anni  
**BERNARDINI PAG 24**

## IL TREND. CALO DEMOGRAFICO RECORD: 792 NASCITE NEL 2018

# Vicenza non fa figli

Mai così in basso da oltre trent'anni

di **NICOLA NEGRIN**

Sono passati 32 anni e mai, in tutto questo tempo, Vicenza si è trovata a fare i conti, nel vero senso della parola, con un numero così basso di nuovi nati. Nel 1987, appunto erano stati 760. Nel 2018 il pallottoliere si è fermato a 792; il dato peggiore degli ultimi 32 anni. **PAG 12**

**BASSANO**  
 Lanzarin placa i sindaci: salvi tutti i reparti dell'ospedale  
 di **ENRICO SARETTA**  
 Dietrofront della Regione sull'ospedale di Bassano. L'assessore Manuela Lanzarin ha informato i sindaci che sono «salvi reparti e primari». Mancano però decine di medici. La petizione a 7 mila firme. **PAG 30**

**VICENZA**  
 Ragazzo autistico con i Rangers va in meta contro i pregiudizi  
**LUCIANI PAG 38**

**ALTAVILLA**  
 Pesce e carne illegali: sigilli a 200 tonnellate per 600 mila euro  
**PAG 21**

**40 anni - Grazie!**

**Rizzo srl**  
 Sabbiettura - Verniciatura

**SVERNICIATURA SABBIAIATURA E VERNICIATURA**

Per il trattamento dei tuoi manufatti affidati all'esperienza di Rizzo, che opera nel settore da oltre 35 anni offrendo:

- sabbiettura a graniglia metallica con sabbiettatrice a grappolo dimensioni 2000x3000
- sabbiettatura a tunnel automatico, dimensioni 2000x3000x18000 portata 13 ton.
- microsabbiettatura e sabbiettatura manuale
- verniciatura a liquido adatta ad ogni tipo di superficie metallica ed in acciaio zincato a caldo
- verniciatura con forno pirolitico a temperatura controllata di bilancelle, ganci, griglie per impianti di verniciatura

L'azienda è specializzata sia in grandi opere come ponti, viadotti, carrozzoni, che in recinzioni ed oggetti da interno.

**RIZZO SRL** Strada delle Busse, 17 - Sandriago (VI)  
 Tel. 0444.059915 - Fax 0444.759248  
 e-mail: info@rizzosrl.com - www.rizzosrl.com

**ALTO VICENTINO.** I roghi ieri sera non erano del tutto spenti e la siccità aumenta i pericoli

## Il Summano resta a rischio incendi

Il sindaco di Santorso: «Grazie a tutti quelli che hanno collaborato»

di **KARL ZILLIKEN**

Le fiamme dolose erano ancora visibili ieri sera sul Summano, nonostante nel pomeriggio i volontari della protezione civile ritenessero che i roghi nella zona delle ex cave fossero spenti. L'azione dei piromani preoccupa per la siccità. «Grazie ai volontari e aspettiamo la pioggia», dice il sindaco Balzi. **PAG 23**

**MONTICELLO C.O.**  
 Inventa 14 fatture per evadere le tasse. All'orafa confiscati 94 mila euro  
**TOLETTINI PAG 20**

**ZB ZETABI**  
 PRODUZIONE DI SERRAMENTI IN PVC

- Finestre in PVC
- Portoncino d'ingresso
- Porte blindate
- Avvolgibili in PVC, alluminio e acciaio
- Zanzariere
- Porte interne

Da più di 40 anni produciamo e installiamo serramenti in pvc con elevate prestazioni termo/acustiche, garantiti nel tempo e in grado di ridurre fino al 60% i costi di riscaldamento.

**Le spese per la detrazione energetica del 50% ve le paghiamo noi!**

Via Andrea Palladio, 47 int.1 - BROGLIANO (VI)  
 TEL. 0445.947107 FAX 0445.445914  
 E-mail: info@zetabiserramenti.com - www.zetabiserramenti.com

01403  
 9 781331 970303  
 Poste Italiane S.p.A. - Sped. in a.p. - D.L. 352/2003 (conv. in L. 27/02/2004 n. 46) art. 1, comma 1, DCB Vicenza