



TAIC E RISTRUTTURAZIONE

Verificandosi i presupposti di applicabilità della disciplina di tutela di acquirente di immobile da costruire dettata dal D.Lgs. 20/06/2005, n. 122¹:

-- il costruttore/venditore dovrà consegnare all'acquirente una fideiussione, a garanzia di un importo pari alle somme e/o al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore abbia già riscosso o debba ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento.

-- il costruttore/venditore, è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, comunque manifestatisi successivamente al contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

Ci si chiede se col riferirsi all'immobile da costruire il legislatore abbia voluto limitare l'applicazione della disciplina di tutela in commento ai soli edifici da costruire *ex novo* (su area inedita) o se nel concetto di immobile da costruire possa farsi rientrare anche la ristrutturazione edilizia.

¹ I presupposti di applicabilità della disciplina del Dlgs 122/2005, così come definiti dall'art. 1 del decreto medesimo, sono i seguenti:

-- Presupposto soggettivo: riguarda le parti del contratto; è richiesto che a vendere o a promettere di vendere sia un costruttore che agisce nell'esercizio di impresa e che ad acquistare o a promettere di acquistare sia una persona fisica.

-- Presupposto oggettivo: deve trattarsi di "immobili da costruire" ossia di immobili per i quali, da un lato, "sia già stato richiesto il permesso di costruire" ma che dall'altro "siano ancora da edificare o per i quali la costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità (ovvero la presentazione della segnalazione certificata di agibilità)". Per quanto riguarda la tipologia di fabbricato la disposizione di cui all'art. 1 non fa distinzioni di sorta: la disciplina di tutela si applica, pertanto, a prescindere dalla destinazione d'uso del fabbricato da costruire che potrà indifferentemente essere residenziale, commerciale, produttiva, direzionale, ecc.

Esiste poi un terzo presupposto per l'applicazione della normativa del D.Lgs 42/2004 che potremmo definire "presupposto contrattuale". Tale presupposto, peraltro, non è unico e valido per tutte le fattispecie disciplinate dal Dlgs 122/2005. A tal riguardo:

(i) con riferimento specifico alla fideiussione la normativa in commento si applica solo in caso di stipula di contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità (ad es. un preliminare)

(ii) l'art. 4, per l'obbligo di consegna della polizza assicurativa decennale, contempla, invece, una fattispecie "a formazione progressiva" così congegnata:

- presupposto per la consegna della polizza assicurativa indennitaria è la stipula di un contratto ad effetti traslativi non immediati (ad es. un preliminare);

- il momento in cui tale polizza deve essere materialmente consegnata dal costruttore all'acquirente è quello in cui avviene il trasferimento della proprietà.

Il tenore letterale della norma, stante il riferimento contenuto nell'art. 1, lett. d), D.Lgs. 20/06/2005, n. 122 all'immobile da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità (ovvero la presentazione della segnalazione certificata di agibilità²), senza che in tale definizione si faccia riferimento alla "ristrutturazione edilizia", farebbe propendere per una interpretazione restrittiva della norma stessa, con conseguente applicabilità della disciplina in commento solo in presenza di un edificio da edificare o comunque in corso di costruzione, ossia di un edificio da realizzare *ex novo* laddove prima vi era un'area ineditata e non anche in presenza di un fabbricato già esistente da trasformare e ristrutturare.

In questo senso depongono anche i "lavori preparatori" della legge delega: la proposta avanzata durante i lavori della Commissione Giustizia del Senato³ di prevedere espressamente tra gli immobili oggetto di tutela anche gli immobili da ristrutturare non è stata accolta.

Una lettura "sistematica" della norma, in relazione a quelli che sono invece gli scopi che il legislatore intende perseguire con la disciplina in commento porterebbe invece ad ampliare l'ambito di applicazione della normativa in commento anche a tutti quegli interventi di ristrutturazione che si svolgono con modalità tali da essere assimilabili a veri e propri interventi di nuova costruzione⁴. Si pensi, ad esempio, alla particolare fattispecie della ristrutturazione "ricostruttiva", contemplata dall'art 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 06/06/2011, n. 380 - TU in materia edilizia, che così dispone: *"Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi altresì gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con diversi sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche, con le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'applicazione della normativa sull'accessibilità, per l'installazione di impianti tecnologici e per l'efficientamento energetico. L'intervento può prevedere altresì, nei soli casi espressamente previsti dalla legislazione vigente o dagli strumenti urbanistici comunali, incrementi di volumetria anche per promuovere interventi di rigenerazione urbana. Costituiscono inoltre ristrutturazione edilizia gli interventi volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ad eccezione degli edifici situati in aree tutelate ai sensi degli artt. 136, c. 1, lett. c) e d) e 142 del medesimo codice, nonché, fatte salve le previsioni legislative e degli strumenti urbanistici, a quelli ubicati nelle zone omogenee A di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 02/04/1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali, nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria."*

Ora appare fondato ritenere che, in presenza di un simile intervento, se viene stipulato un contratto per il trasferimento dell'intero o di una porzione del fabbricato da ricostruire, si rientri nell'ambito della disciplina di tutela di cui al D.Lgs. n. 122/2005, in quanto siamo pur sempre in presenza di un fabbricato ancora da edificare (e poco importa se l'edificazione dovrà avvenire su area ineditata o su area di risulta da precedente demolizione). Quindi, almeno in questo caso, la disciplina di tutela di cui al D.Lgs. n. 122/2005 dovrebbe, comunque, trovare applicazione, anche

² Si fa presente che dall'11/12/2016, a seguito delle modifiche apportate al D.P.R. 06/06/2001, n. 380 (TU in materia edilizia) dal D.Lgs. 25/11/2016, n. 222, non è più previsto il rilascio da parte del Comune del certificato di agibilità, sostituito dalla presentazione a cura dell'interessato della segnalazione certificata di agibilità (art. 24, D.P.R. n. 380/2001).

³ 286ma seduta della Commissione Giustizia del Senato del 13/11/2003.

⁴ In questo senso Trib. Terni 14/10/2015.

se si è in presenza di un intervento edilizio qualificato urbanisticamente come “ristrutturazione edilizia”. Tant’è vero che durante i “lavori preparatori” della legge delega, in Commissione Giustizia del Senato, se da un lato non era stata accolta la proposta di menzionare espressamente anche i fabbricati da ristrutturare, dall’altro era stata, comunque, riconosciuta l’applicabilità della disciplina di tutela in commento ai “fabbricati da ricostruire” pur non ritenendo necessario ed indispensabile un espresso richiamo a tali interventi (“potendosi ritenere che si tratta in realtà di una specificazione del concetto di nuova costruzione”).

Ma se nel caso della ristrutturazione “ricostruttiva” non vi possono essere dubbi circa l’applicabilità della disciplina in materia di tutela dell’acquirente di immobile da costruire, stante l’equivalenza delle situazioni (nei termini sopra precisati), dubbi, perplessità e incertezze non mancano, invece, nel caso della ristrutturazione “conservativa” che può, comunque, portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente senza peraltro che vi sia demolizione del fabbricato preesistente e costruzione di un nuovo edificio.

Sul punto in passato si erano proposte diverse soluzioni in relazione alle diverse disposizioni normative che si sono succedute nel tempo:

a) in un primo momento (e sino all’entrata in vigore del Dlgs 14/2019) si era ritenuta applicabile la disciplina di tutela di cui al Dlgs 122/2005, ed in particolare l’obbligo di consegna della fideiussione, non solo in caso di ristrutturazione ricostruttiva ma in ogni caso di intervento di «ristrutturazione pesante» o comunque di ristrutturazione radicale, ossia in presenza di interventi complessi, incidenti sugli elementi tipologici, strutturali e formali del fabbricato, tali da determinare una vera e propria trasformazione dell’edificio preesistente⁵. In questo senso si è anche pronunciata la giurisprudenza di merito⁶.

b) in un secondo momento (dall’entrata in vigore del Dlgs 14/2019) era stata prospettata una diversa soluzione, in quanto, a seguito dell’entrata in vigore del Dlgs 14/2019, era mutata la prospettiva posto che detto decreto ha legato inscindibilmente le vicende della polizza fideiussoria a quelle della polizza decennale. In base alla nuova disciplina introdotta dal D.Lgs 14/2019, per gli edifici con titolo edilizio richiesto o presentato dopo il 16/03/2019 la polizza fideiussoria garantisce an-

⁵ In questo senso Rizzi G., “Il Dlgs 122 del 2005: la garanzia fideiussoria ed i presupposti di applicazione della nuova normativa” in Studi e Materiali, Milano, 2005, 2, p. 1047: “... appare di tutta evidenza, come la situazione dell’acquirente persona fisica che acquista dal costruttore un fabbricato da costruire “ex novo”, acquirente che deve, pertanto, essere tutelato, in quanto gli deve essere garantita la possibilità di recuperare tutto quanto già versato sino al momento in cui si produce l’effetto traslativo, non è affatto diversa da quella dell’acquirente persona fisica che acquista una porzione di un edificio già esistente e da ristrutturare radicalmente, porzione che potrà essere fisicamente individuata e quindi potrà essere anche trasferita solo una volta eseguiti i suddetti lavori di ristrutturazione. Perché mai questo “acquirente” dovrebbe rimanere senza alcuna tutela? Saremmo pertanto propensi, sulla base di una interpretazione sistematica della nuova normativa di tutela, ad estendere tale normativa anche agli edifici da ristrutturare ovvero in corso di ristrutturazione. Deve peraltro trattarsi di interventi di ristrutturazione cd. “maggiore” [...]. Deve trattarsi, in particolare, di interventi complessi, incidenti sugli elementi tipologici, strutturali e formali, del fabbricato, tali da determinare una vera e propria “trasformazione” dell’edificio preesistente. Tale interpretazione estensiva, volta a ricomprendere nell’ambito della nuova disciplina di tutela anche gli edifici da ristrutturare o in corso di ristrutturazione, trova, a nostro parere, un fondamento normativo anche nel disposto dell’art. 3 primo comma lett. d) D.P.R. 380/2001 (Testo Unico in materia edilizia) ultimo periodo, che così dispone: “nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica”. Ora è indubitabile che, in presenza di un simile intervento, se dopo la demolizione, viene stipulato un contratto per il trasferimento dell’intero o di una porzione del fabbricato da ricostruire, si rientri nell’ambito della nuova disciplina di tutela, in quanto siamo pur sempre in presenza di un fabbricato ancora da edificare (benché sull’area di risulta dalla demolizione del preesistente fabbricato. Quindi, almeno in questo caso, la nuova disciplina si applicherebbe ad un intervento qualificato urbanisticamente come “ristrutturazione edilizia”, e ciò benché la nuova normativa non faccia mai espresso e letterale riferimento alla ristrutturazione edilizia. Ma se tale conclusione vale per questa particolare fattispecie della più ampia figura della ristrutturazione edilizia, sempre per ragioni di interpretazione “sistematica”, dovrà valere anche per le altre fattispecie di ristrutturazione cd. maggiore”

⁶ In questo senso App. Milano 31/03/2021; Trib. Bergamo 14/01/2022 e Trib. Firenze 30/03/2022 (sentenze, peraltro, relative a casi anteriori all’entrata in vigore del Dlgs 14/2019)

che la puntuale consegna della polizza assicurativa decennale, e la stessa non può essere “sbloccata” se al fideiussore non viene consegnata copia dell’atto di trasferimento con la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa decennale e con l’attestazione della sua conformità al decreto ministeriale di approvazione del modello standard. Pertanto, a seguito dell’entrata in vigore del suddetto Dlgs 14/2019, si era ritenuto⁷ che non fosse dovuta la polizza fideiussoria in tutte quelle ipotesi nelle quali non fosse neppure possibile ottenere la polizza assicurativa decennale. E preso atto che le Compagnie Assicuratrici erano disponibili a rilasciare la polizza assicurativa decennale solo laddove potessero verificare, sin dall’inizio, le modalità di esecuzione dei lavori edilizi, come nel caso della «ristrutturazione ricostruttiva» e non quindi per interventi di «ristrutturazione conservativa» ossia per interventi che non avessero coinvolto l’intera struttura, realizzandola *ex novo*, si era giunti alla conclusione di ritenere applicabile la disciplina del Dlgs 122/2005 (anche per quanto riguarda l’obbligo di consegna della fideiussione) solo nei casi di “ristrutturazione ricostruttiva” (ossia nei soli casi in cui era possibile ottenere, alla fine dei lavori, la polizza assicurativa decennale, necessaria per evitare la escussione della fideiussione e per ottenerne la cessazione)⁸.

Ma nessuna delle soluzioni proposte in passato e di cui sub a) e sub b) è attualmente appagante in quanto la prospettiva è nuovamente mutata a seguito dell’approvazione del Modello Standard della polizza decennale (disposta con il Decreto Ministero dello Sviluppo Economico 20/07/2022 n. 154) che definisce:

⁷ Vedi Rizzi G., “La Circolazione Immobiliare Profili Pubblicistici e nuove figure negoziali”, II Edizione, Milano, pag. 705: “... Al di fuori, invece, di questa specifica ipotesi (ristrutturazione ricostruttiva mediante demolizione e ricostruzione) non ci sembra possibile estendere la disciplina in commento agli altri interventi di ristrutturazione edilizia, e ciò alla luce della nuova disciplina introdotta dal D.Lgs. 12/01/2019, n. 14, che ha legato, inscindibilmente, le vicende della polizza fideiussoria a quelle della polizza assicurativa decennale. Per gli edifici il cui titolo edilizio sia stato richiesto o presentato dopo il 16/03/2019, infatti, la polizza fideiussoria garantisce anche la puntuale consegna della polizza assicurativa decennale, e la stessa non può essere “sbloccata” se al fideiussore non viene consegnata copia dell’atto di trasferimento con la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa decennale e con l’attestazione della sua conformità al decreto ministeriale (di approvazione del modello standard). Quindi può fondatamente affermarsi che non sia richiesta la polizza fideiussoria in tutte quelle ipotesi nelle quali non sia neppure possibile ottenere la polizza assicurativa decennale. E le Compagnie di Assicurazione sono disponibili a rilasciare la polizza assicurativa decennale solo laddove possano verificare, sin dall’inizio, le modalità di esecuzione dei lavori edilizi, tant’è che nella prassi sempre più di frequente il rilascio della polizza assicurativa decennale è condizionato alla stipula, sin dalla data di predisposizione iniziale del cantiere, della cd. “polizza CAR” (“Contractor’s All Risks”), di modo che la Compagnia sia messa nella condizione di verificare i lavori durante tutta la “vita” del cantiere. Ovviamente, tutti quegli interventi di ristrutturazione che non hanno coinvolto l’intera struttura, realizzandola *ex novo*, per i quali non fosse possibile eseguire i relativi controlli di staticità e di costruzione a regola d’arte, e per i quali non fosse, di conseguenza, possibile ottenere la polizza assicurativa decennale, rimarranno al di fuori del perimetro applicativo della disciplina di tutela di cui al D.Lgs. n. 122/2005. Sotto questo profilo va rivista la posizione già assunta in passato e che ci aveva portato a riconoscere l’applicabilità della disciplina del D.Lgs. n. 122/2005 a tutti gli interventi di ristrutturazione cd. “maggior” (o “pesante”), ossia a tutti gli interventi che trovano la loro disciplina edilizio-urbanistica nel combinato disposto degli artt. 3, comma 1, lett. d) e 10, comma 1, lett. c), D.P.R. 06/06/2011, n. 380 - TU in materia edilizia, e comunque incidenti sugli elementi tipologici, strutturali e formali, del fabbricato, tali da determinarne una vera e propria “trasformazione” dell’edificio preesistente, per limitarne, invece, l’applicabilità alle sole fattispecie di ristrutturazione “ricostruttiva” ossia a quegli interventi che comportino la demolizione e successiva ricostruzione dell’edificio nei termini ed alle condizioni previste nell’art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (TU in materia edilizia)”.

⁸ Parzialmente diversa la conclusione cui erano giunti, pur dopo l’entrata in vigore del Dlgs 14/2019, Pelizzatti C., Leo M. e Musto A., *La disciplina degli immobili da costruire e gli interventi edilizi su immobili esistenti*, Focus Pubblicistico, in *CNN Notizie*, 151, 6 agosto 2021. Gli Autori suddetti escludono dalla disciplina del D.Lgs 122/2005 gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria, gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria, gli interventi edilizi di restauro e risanamento conservativo e gli interventi edilizi di ristrutturazione “conservativa” leggera o minore. Ritengono, invece, si debba far rientrare giocoforza nel perimetro applicativo della disciplina in commento la ristrutturazione “ricostruttiva”. Ritengono, inoltre, rilevante ai fini dell’applicazione della disciplina in commento anche la ristrutturazione “conservativa” quando conduca ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente con aumento di volumetria (intervento di ristrutturazione “maggior” ai sensi dell’art. 10, lett. c), D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 TU in materia edilizia); dubbia, è, invece l’applicabilità della disciplina in commento in caso di ristrutturazione conservativa senza aumento di volumetria in zona A, ma con mutamento della destinazione d’uso, ancorché si tratti di “ristrutturazione pesante” dal punto di vista urbanistico, non trattandosi di organismo in tutto o in parte diverso.

- l'Immobile oggetto di assicurazione: *l'edificio ... comprensivo del «Preesistente» nel caso di ristrutturazione integrale, con esclusione della «ristrutturazione leggera»*

- «Preesistente»: *nel caso di ristrutturazioni integrali ex art. 3, c. 1, lett. d, T.U.E., le parti dell'immobile già esistenti che al termine del processo costruttivo e del conseguente ricollauda statico, non possono più distinguersi rispetto alle parti edificate a nuovo, cioè rispetto all'immobile di cui divengono parte integrante.*

Il Modello Standard ad integrazione, pertanto, della disciplina dell'art. 4 del Dlgs 122/2005:

- da un lato esclude dall'obbligo assicurativo gli immobili oggetto di ristrutturazione conservativa «leggera» (a conferma di quanto già sostenuto in passato da dottrina e giurisprudenza, come sopra ricordato)

- dall'altro include nell'obbligo assicurativo gli immobili oggetto di ristrutturazione "integrale" qualora vi siano stati comunque interventi di nuova costruzione (*ad es. a seguito di aumenti volumetrici*) che non possono più distinguersi dal preesistente o comunque tali da rendere necessario un nuovo collaudo statico.

Purtroppo, il Modello standard usa una definizione di ristrutturazione (*"ristrutturazione integrale a seguito della quale le parti dell'immobile già esistente non possono più distinguersi dalle parti edificate a nuovo"*) non presente nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (T.U. in materia edilizia) (che contiene invece le definizioni di ristrutturazione "conservativa" leggera o pesante e di ristrutturazione "ricostruttiva") e che quindi non potrà trovare riscontro letterale nel titolo edilizio rilasciato o presentato. Tutto ciò creerà non poche difficoltà pratiche nell'applicazione di detta disposizione, non potendo contare sulla corrispondenza tra la fattispecie di ristrutturazione considerata nel Decreto MISE n. 154/2022 e la qualificazione dell'intervento risultante dal titolo edilizio (che si basa sulle definizioni del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 T.U. in materia edilizia).

In caso di ristrutturazione conservativa, non potendo, pertanto, fare affidamento sulla «qualificazione urbanistica» riportata nel titolo edilizio, non rimarrà che dare rilievo, al fine di stabilire se si rientra o meno nella disciplina del Dlgs 122/2005, alla necessità o meno per l'intervento posto in essere del **ricollauda statico**, visto che a detto ricollauda fa espresso riferimento la disposizione del Modello Standard relativo alla polizza decennale⁹. Tuttavia, anche la necessità, per l'intervento di ristrutturazione conservativa da avviare o già in corso, di procedere al ricollauda statico non è facilmente riscontrabile in quanto tale necessità non risulta dal titolo edilizio rilasciato a seguito della presentazione del progetto edificatorio. Anche in questo caso, pertanto, non mancheranno problemi di ordine pratico nell'applicazione della disciplina di cui trattasi per la difficoltà di individuare di volta in volta le fattispecie interessate (soprattutto per quanto riguarda la fideiussione che va prestata al momento della stipula del preliminare e quindi a volte anche prima del rilascio del titolo edilizio, purché dopo la presentazione in Comune del progetto). A tale difficoltà si potrebbe ovviare con la richiesta di una relazione del direttore lavori o di altro tecnico abilitato (da citare o allegare all'atto) che attesti la necessità o meno, a fine lavori, per l'intervento di ristrutturazione di un nuovo collaudo statico o del ricollauda statico.

In conclusione, alla luce della disciplina attualmente in vigore, si può sostenere che:

a) in caso di **ristrutturazione "ricostruttiva"** trova sempre applicazione la disciplina del Dlgs 122/2005 (sia per quanto concerne l'obbligo di prestare la fideiussione alla stipula del preliminare che per quanto riguarda l'obbligo di consegnare la polizza assicurativa decennale al momento

⁹ Pelizzatti C., *"Le Ristrutturazioni Edilizie"*, in C.N.N. Notizie n. 185 del 13/10/2023: *"Il Decreto (del MISE), che non contiene alcun riferimento al "titolo abilitativo", sembra indicare quale nuovo criterio distintivo per qualificare un intervento di ristrutturazione come rilevante ai fini dell'applicazione della normativa di protezione il "collauda statico". Se, all'esito di una ristrutturazione si rende necessario procedere con un "nuovo collaudo statico" o con un "ricollauda statico", l'intervento edilizio è con una certa sicurezza riconducibile all'intero del perimetro applicativo della normativa di protezione"*.

della stipula del contratto definitivo) stante la evidente corrispondenza tra questa fattispecie e quella della costruzione eseguita *ex novo*;

b) in caso di **ristrutturazione "conservativa"** bisogna, invece, distinguere:

-- se per l'intervento di ristrutturazione conservativa da avviare o già in corso vi è l'obbligo di un nuovo collaudo statico o del ricollaudo statico troverà applicazione la disciplina del Dlgs 122/2005 (sia per quanto concerne l'obbligo di prestare la fideiussione alla stipula del preliminare che per quanto riguarda l'obbligo di consegnare la polizza assicurativa decennale al momento della stipula del contratto definitivo);

-- se per l'intervento di ristrutturazione conservativa da avviare o già in corso NON vi è l'obbligo di un nuovo collaudo statico o del ricollaudo statico NON troverà applicazione la disciplina del Dlgs 122/2005 (sia per quanto concerne l'obbligo di prestare la fideiussione alla stipula del preliminare che per quanto riguarda l'obbligo di consegnare la polizza assicurativa decennale al momento della stipula del contratto definitivo).