

**NUOVO CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA (D.LGS. N. 14 DEL 12 GENNAIO 2019)
GARANZIE IN FAVORE DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE**

Come noto, in data 14.2.2019 è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il nuovo Codice della Crisi di Impresa (D.Lgs. n. 14 del 12 gennaio 2019) che sostituisce integralmente quella che oggi è nota come "Legge Fallimentare". Il Decreto in discorso entrerà in vigore 15.8.2020, tuttavia, ai fini di agevolare la transizione a questa importante riforma, a far data dal 16.3 u.s. hanno trovato piena ed immediata efficacia alcuni articoli di carattere "preparatorio", tra i quali vi sono gli articoli 385, 386, 387 e 388 in materia di garanzie in favore degli acquirenti di immobili da costruire.

La presente circolare ha, quindi, come obbiettivo quello di fornire una sintetica disamina dei punti salienti di tali ultimi articoli.

Articoli 385, 386, 387 e 388

Modifiche agli articoli 3, 4, 5 e 6 del decreto legislativo n. 122 del 2005

Il D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122, recante Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, emanato in attuazione della Legge Delega 2 agosto 2004, n. 210, ha introdotto per la prima volta nel nostro ordinamento una disciplina tesa a tutelare gli acquirenti di immobili da costruire, particolarmente colpiti soprattutto nel caso di fallimento delle imprese costruttrici.

Tali tutele sono accordate all'acquirente persona fisica, a condizione che il costruttore dell'immobile si trovi in una "situazione di crisi"; ciò si verifica quando l'immobile oggetto della vendita sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, ovvero l'impresa costruttrice sia stata sottoposta ad una procedura concorsuale (fallimento, amministrazione straordinaria, liquidazione coatta amministrativa o concordato preventivo).

Due sono le principali forme di tutela accordate all'acquirente di immobile da costruire dal decreto delegato del 2005:

1. vi è l'obbligo per il costruttore di consegnare all'acquirente, prima od all'atto della stipula del contratto preliminare, una fideiussione di importo pari alle somme od al valore di ogni altro corrispettivo che il costruttore ha riscosso o che, secondo i termini e le modalità del contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà.

La mancanza della fideiussione è causa di nullità del contratto preliminare, che tuttavia può essere fatta valere solo dall'acquirente ai sensi dell'art. 2, comma 1, del D.Lgs. n. 122 del 2005.

2. l'obbligo per il costruttore di consegnare all'acquirente, all'atto della stipula del contratto definitivo, una polizza assicurativa indennitaria (con durata decennale a partire dalla data di ultimazione dei lavori) per garantirlo dai danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi dopo la stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto di assegnazione.

Trattandosi di materia tradizionalmente interferente con la disciplina delle procedure concorsuali, anche la riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza, si è occupata delle garanzie in favore degli acquirenti di immobili da costruire dedicandovi una intera parte (la terza) del Codice. Entrando nel dettaglio, gli articoli 385, 386, 387, 388 e 389 del D.Lgs. n. 14/2019 vanno a modificare puntualmente alcuni articoli

del D. Lgs. 122/2005 che nel corso di questi anni non aveva mai subito modifiche, con un rafforzamento del sistema di garanzie per gli acquirenti di immobili da costruire.

Si sintetizzano di seguito le principali novità, ovvero:

- La fideiussione a garanzia degli acconti potrà essere rilasciata solo da banche e assicurazioni. Dai soggetti abilitati sono stati eliminati gli intermediari finanziari.
- La fideiussione (bancaria o assicurativa) potrà essere escussa, oltre che nell'ipotesi in cui si sia verificata una delle situazioni di crisi descritte dall'art. 3, comma 2 (pignoramento immobiliare, liquidazione giudiziale, amministrazione straordinaria, liquidazione coatta amministrativa o concordato preventivo), anche in caso di inadempimento dell'obbligo da parte del costruttore di rilasciare la polizza postuma decennale; in particolare ciò si verifica se il notaio dichiara di non aver ricevuto per la data del rogito la polizza assicurativa che dovrà essere conforme al modello standard approvato con successivo e apposito D.M..
- Si chiarisce che la fideiussione rilasciata al momento della stipula del preliminare, perde efficacia soltanto quando l'acquirente abbia ricevuto copia dell'atto di trasferimento della proprietà o dell'atto definitivo di assegnazione «il quale contenga la menzione di cui all'articolo 4, comma 1-quater», cioè riporti i dati relativi alla polizza assicurativa che il costruttore è tenuto a sottoscrivere.
- Il contratto preliminare di compravendita (o atto equipollente) avente ad oggetto un immobile da costruire dovrà essere stipulato per atto pubblico o scrittura privata autenticata. Ciò comporterà di conseguenza anche la necessità di procedere, oltre che alla consueta registrazione presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate, anche alla trascrizione presso la conservatoria immobiliare.
- Nel contratto preliminare oltre all'indicazione degli estremi della fideiussione (obbligo già adesso previsto) dovrà essere attestata la sua conformità al modello standard che sarà definito con successivo e apposito D.M.. In via transitoria nelle more dell'adozione del D.M. il contenuto della fideiussione è determinato dalle parti.
- Nell'atto di trasferimento della proprietà dovranno essere indicati gli estremi della polizza assicurativa postuma decennale e si dovrà dare atto della sua conformità al modello standard che sarà definito con successivo e apposito D.M.. In via transitoria il contenuto della polizza assicurativa è determinato dalle parti.
- Il mancato rilascio, all'atto del trasferimento della proprietà, della polizza postuma decennale sarà causa di nullità del contratto di compravendita. La nullità può essere fatta però valere solo dall'acquirente (analogamente a quanto ora già previsto in caso di mancato rilascio della fideiussione).
- Con decreto del Ministro della Giustizia da adottarsi entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del decreto, di concerto con il ministro dell'Economia e Finanze sarà definito un modello standard di fideiussione, nonché saranno definiti il contenuto e le caratteristiche minime della polizza assicurativa e il relativo modello standard della stessa.

Le modifiche apportate si applicheranno ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato (nel caso di S.C.I.A.) successivamente alla data di entrata in vigore del D.Lgs (quindi dal 16 marzo 2019).

Per ulteriori informazioni: SERVIZIO FISCALE
Tel. 059-894811 – c.zamparelli@confapiemilia.it

Dott. Stefano Bianchi
Direttore
Confapi Emilia

