

Il Codice della crisi dell'impresa e dell'insolvenza e le modifiche apportate alle norme relative alla tutela degli acquirenti di immobili da costruire

10 Maggio 2019
Tommaso Bagnulo

Come noto, è stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 38 del 14 febbraio 2019 (S.O. n. 6) il D.Lgs. 14/2019 recante il **Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza** in attuazione della legge delega 19 ottobre 2017 n. 155, che rappresenta la **riforma organica delle procedure concorsuali**. Non poche sono le novità che vengono introdotte dalla riforma e di sicuro l'esame di esse costituirà la maggior parte delle analisi e dei dibattiti in materia concorsuale.

La riforma entrerà in vigore decorsi diciotto mesi dalla data di sua pubblicazione in G.U., ossia il **15 agosto 2020**, salvo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 389 del Codice ai sensi del quale *“gli articoli 27, comma 1, 350, 356, 357, 359, 363, 364, 366, 375, 378, 379, 385, 386, 387 e 388 entrano in vigore il trentesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del presente decreto”*. Pertanto, solo tali disposizioni sono entrate in vigore il **16 marzo 2019**.

Tra le predette disposizioni, gli **articoli dal 385 al 388** dispongono la **modifica degli articoli dal 3 al 6 del D.Lgs. 122/2005 recante disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniale degli acquirenti di immobili da costruire**, prevedendo un rafforzamento della disciplina.

L'**articolo 385** modifica l'**art. 3** del D.Lgs. 122/2005 (rubricato al *“Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione”*), del quale si riporta di seguito il testo aggiornato con evidenziazione in grassetto e in corsivo delle novità introdotte ai **commi 1, 3, 7** e con l'**introduzione di un comma 7bis**.

“1. La fideiussione è rilasciata da una banca o da una impresa esercente le assicurazioni; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2 o, nel caso di inadempimento all'obbligo assicurativo di cui al comma 4, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.

2. La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:

a) di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;

- b) di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;
- c) di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- d) di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.

3. La fideiussione può essere escussa.

a) a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi di cui al comma 2 a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera a) del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui alle lettere b), c) e d) del comma 2, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare;

b) a decorrere dalla data di attestazione del notaio di non aver ricevuto per la data dell'atto di trasferimento della proprietà la polizza assicurativa conforme al decreto ministeriale di cui all'articolo 4, quando l'acquirente ha comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto di cui all'articolo 6.

4. La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile e deve essere escutibile, verificatesi le condizioni di cui al comma 3, a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

5. Il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente.

6. Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di cui al comma 4. Qualora la restituzione degli importi oggetto di fideiussione non sia eseguita entro il suddetto termine, il fideiussore è tenuto a rimborsare all'acquirente le spese da quest'ultimo effettivamente sostenute e strettamente necessarie per conseguire la detta restituzione, oltre i relativi interessi.

7. L'efficacia della fideiussione cessa nel momento in cui il fideiussore riceve dal costruttore o da un altro dei contraenti copia dell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione il quale contenga la menzione di cui all'articolo 4, comma 1 quater”.

7bis. *Con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro novanta giorni dalla entrata in vigore della presente disposizione, è determinato il modello standard della fideiussione”.*

Viene così garantita la **restituzione** delle somme versate anche in caso di recesso dal contratto preliminare dell'acquirente che abbia ottenuto da parte del notaio l'**attestazione di non aver ricevuto** per la data dell'atto la **polizza assicurativa**; poiché la legge delega prevede che la mancanza di assicurazione determini la **nullità del contratto** (vd. successive modifiche all'art. 4 del D.Lgs. 122/2005), qualora il mancato rilascio della polizza sia accertato dal notaio deve essere consentito all'acquirente di recedere dal contratto ricevendo tutela delle proprie ragioni restitutorie relative ai corrispettivi versati; conseguentemente, il comma 7 prevede che la **fideiussione perde efficacia solo nel momento in cui il fideiussore riceve dal costruttore copia dell'atto di trasferimento che contenga menzione degli estremi della polizza decennale e della sua conformità**.

L'**articolo 386** a propria volta apporta modificazioni all'**art. 4 del D.Lgs. 122/2005** (rubricato "*Assicurazione dell'immobile*"). Il testo come risultante dalle modifiche è il seguente (in corsivo le modifiche):

"1. Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà **a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente** una polizza assicurativa indennitaria 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 ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

Ibis. *Con decreto del Ministro dello sviluppo e economico, di concerto con il Ministro della giustizia e con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono determinati il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello standard.*

Iter. *In caso di inadempimento all'obbligo previsto dal comma 1, l'acquirente che abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto di cui all'articolo 6 ha diritto di escutere la fideiussione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera b).*

Iquater. *L'atto di trasferimento deve contenere la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità al decreto previsto dal comma Ibis*".

Pertanto, viene introdotta una fattispecie di **nullità relativa del contratto esperibile solo dall'acquirente in caso di inadempimento dell'obbligo assicurativo da parte del costruttore**. Ulteriormente, si collega al **recesso** dell'acquirente in caso di mancato rilascio della polizza assicurativa, il **diritto di escutere la fideiussione**. Infine, l'**obbligo di menzionare** nel contratto di trasferimento **gli estremi della polizza decennale**.

Ancora, l'**articolo 387** apporta modificazioni all'**art. 5 del D.Lgs. 122/2005** (rubricato "*Applicabilità della disciplina*") come segue:

"1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4 si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

1bis. L'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal presente decreto; ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta.

Iter. Le modifiche apportate dal decreto legislativo di attuazione dell'articolo 12 della legge 19 ottobre 2017, n. 155 si applicano ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso".

Infine, l'**articolo 388**, come preannunciato, apporta modificazioni, una delle quali, al comma 1, un po' sgrammaticata, all'**art. 6 del D.Lgs. 122/2005** (rubricato "*Contenuto del contratto preliminare*"), come segue:

"1. Il contratto preliminare ed ogni altro contratto che ai sensi dell'articolo 2 sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile oggetto del presente decreto **devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata** devono contenere:

- a) le indicazioni previste dagli articoli 2659, primo comma, n. 1), e 2826 del codice civile;
- b) la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto;
- c) gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti;
- d) le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;
- e) i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione;
- f) l'indicazione del prezzo complessivo da corrispondersi in danaro o il valore di ogni altro corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;
- g) *gli estremi della fideiussione di cui all'art. 2 e l'attestazione della sua conformità al modello contenuto nel decreto di cui all'articolo 3, comma 7bis;*
- h) l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad essere connessi e, in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;
- i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;
- l) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi.

2. Agli stessi contratti devono essere allegati:

- a) il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;
- b) gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

3. Sono fatte salve le disposizioni di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499".

Orbene, come si è visto la riforma ha introdotto l'obbligatorietà – financo a pena di nullità – della **inclusione e allegazione nei contratti delle polizze assicurative e delle fideiussioni** sin dal 16 marzo 2019, ma ha rimesso a successiva decretazione ministeriale da adottarsi entro novanta giorni da tale data la predisposizione dei contenuti minimi delle polizze e delle fideiussioni, oltre che dei relativi modelli standard rispetto ai quali, peraltro, dovrebbe operare una attestazione di conformità.

Al fine di evitare ogni problematica di possibile inoperatività delle novelle discendente dal fatto che da un lato il legislatore della riforma stabilisce l'entrata in vigore di esse sin dal 16 marzo 2019, ma dall'altro domanda a decreti attuativi da emanarsi successivamente, entro novanta giorni dalla entrata in vigore ossia entro il 16 giugno 2019, la determinazione sia del modello standard della fideiussione (art. 3, comma 7bis come novellato), sia del contenuto e delle caratteristiche della polizza di assicurazione decennale oltre che del relativo modello standard (art. 4, comma 1bis, come novellato), peraltro prevedendo la nullità dei contratti privi di polizza rispondente a un contenuto e delle caratteristiche, appunto, ancora da determinarsi, il legislatore delegato ha previsto al comma 3 dell'art. 389 disciplinante la entrata in vigore del Codice della crisi, che **le disposizioni di cui agli articoli 3 e 4 del D.Lgs. 122/2005 come modificati si applicano anche nelle more dell'adozione dei decreti stessi e il contenuto della fideiussione e della polizza deve essere determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto comunque dalle norme riformate.**

TAG: crisi d'Impresa, Procedure concorsuali, immobili

Avvertenza

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.