

MILANO
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

CODICE DELLA CRISI D'IMPRESA E DELL'INSOLVENZA D.LGS. 14/2019

contenente modifiche al D.lgs. n. 122/2005

in materia di **tutela patrimoniale degli acquirenti di immobili da costruire**

Il **Decreto Legislativo n. 14/2019** "Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza", pubblicato in Gazzetta Ufficiale lo scorso 14 febbraio, introduce alcune importanti novità di interesse per il settore immobiliare in tema di **contratti preliminari e di tutela degli acquirenti di immobili da costruire**.

L'intervento di interesse sul D. Lgs n. 122/2005 ("Tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire") è quello che riguarda gli articoli 3, 4, 5 e 6 introducendo alcune rilevanti novità che entreranno in vigore il prossimo **16 marzo 2019**.

L'**art. 388** del nuovo decreto disciplina il contenuto e la forma del contratto preliminare di compravendita di immobili da costruire introducendo **l'obbligo di stipulare detti contratti preliminari con oggetto immobili da costruire per mezzo di atto pubblico o per scrittura privata autenticata**. Pertanto i contratti preliminari (di cui al D. Lgs. n. 122/2005) dovranno essere obbligatoriamente stipulati davanti ad un notaio.

L'**art. 388** introduce anche **l'obbligo di indicare nel contratto preliminare gli estremi della fideiussione, oltre alla attestazione di conformità della fideiussione al modello previsto dall'art. 3 comma 7 bis che dovrà essere predisposto, entro 90 giorni dall'entrata in vigore dell'art. 388, dal Ministero di Giustizia in concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze**.

L'**art. 386** interviene invece sull'art. 4 del D. Lgs. n. 122/2005, introducendo una nuova ipotesi di **nullità dell'atto definitivo di compravendita qualora contestualmente alla stipula del medesimo non sia consegnata a parte acquirente la polizza assicurativa indennitaria decennale**. Questo obbligo in capo al costruttore era già previsto nella precedente norma ma il nuovo decreto introduce appunto la nullità della compravendita, fermo restando che si tratta di un'ipotesi di nullità relativa, in quanto può essere fatta valere solo dall'acquirente.

L'art. 386 introduce anche un modello di assicurazione (art. 4 comma 1 bis D. Lgs n. 122/2005), che dovrà anch'esso essere adottato attraverso un successivo decreto del Ministero della Giustizia, unitamente al Ministero dell'Economia e delle Finanze, da emanarsi entro 90 giorni dall'entrata in vigore della disposizione in esame.

L'atto di compravendita dovrà contenere l'espressa menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità al suddetto decreto (art. 4 comma 1 quater D. Lgs n. 122/2005). L'art. 386 (che ha introdotto anche il nuovo comma 1 ter dell'art. 4 D. Lgs. n. 122/2005) prevede che in caso di inadempimento del costruttore agli obblighi di contrarre e consegnare all'acquirente l'assicurazione, qualora quest'ultimo abbia comunicato al costruttore la volontà di recedere dal contratto preliminare, vi è il **diritto del promissario acquirente di escutere la fideiussione**.

L'art. 385 (che modifica l'art. 3 del D. Lgs n. 122/2005) introduce, tra le ipotesi di escussione della fideiussione, anche il caso di mancato assolvimento da parte del costruttore degli obblighi assicurativi e prevede la possibilità che la fideiussione sia rilasciata unicamente da una banca o da un'assicurazione, eliminando così il precedente riferimento agli intermediari finanziari.

L'art. 387 prevede che tutte le modifiche apportate al D. Lgs n. 122/2005, fatta eccezione per la modifica dell'art. 6, si applicheranno ai **contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente alla data del 16 marzo 2019**.

L'art. 389, relativo alla entrata in vigore del decreto, precisa che la nuova normativa vedrà l'immediata applicazione anche in assenza dei decreti ministeriali di cui sopra che serviranno a definire meglio i contenuti standard di fideiussione e assicurazione. Inoltre precisa che alcuni articoli, tra i quali quelli sopra indicati, entrano in vigore già dal **16 marzo 2019** mentre l'entrata in vigore del provvedimento è fissata per il 15 agosto 2020.