



Fallimenti immobiliari: quali garanzie per chi acquista "su carta"?

a cura di **Vittorio Buonaguidi**
Partner - Iannantuoni Cerruti & Associati

LA PAROLA ALL'AVVOCATO ...

Il Governo ha approvato in via definitiva, in data 10 gennaio 2019, il testo del decreto legislativo che - in attuazione della legge delega 155 del 19 ottobre 2017 - introduce il nuovo Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza. Il nuovo progetto di riforma della legge fallimentare, intervenuto con la legge delega del 2017, aveva individuato dei rimedi per garantire maggiore tutela nei confronti di chi acquista "su carta" un immobile da costruire e successivamente debba affrontare il fallimento o lo stato d'insolvenza dell'impresa costruttrice. Il legislatore ha conferito la delega al Governo al fine di promuovere una riforma delle discipline in materia di crisi di impresa e di stato d'insolvenza. In particolare, l'art. 12 risponde all'esigenza di offrire idonee garanzie all'acquirente che, dopo aver versato delle quote per l'acquisto "su carta", vede l'impresa costruttrice cadere in una situazione di crisi, come, ad esempio, il fallimento o lo stato di insolvenza. Per far fronte a queste ipotesi patologiche dell'impresa, sono previste garanzie tipiche a favore degli acquirenti. Infatti, se, da un lato, l'acquisto comporta una serie di vantaggi, dall'altro, è necessario considerare i rischi economici che possono conseguire, come la perdita delle somme versate in anticipo dall'acquirente, nel caso in cui sussista il pericolo di fallimento dell'impresa di costruzione. La principale novità legislativa riguarda la solennità della forma del preliminare di compravendita, e di qualunque atto avente le medesime finalità di trasferimento dell'immobile in costruzione, per consentire al Notaio di verificare la sussistenza delle garanzie poste a tutela dell'acquirente.

Forma solenne del preliminare di compravendita e controllo di legalità del Notaio

In primo luogo, è necessario che il preliminare concluso per l'acquisto dell'immobile da costruire sia redatto per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, al fine di agevolare il controllo di legalità da parte del Notaio sull'adempimento dell'obbligo di stipulazione della fideiussione di cui agli artt. 2 e 3 del D.Lgs. 122 del 20 giugno 2005, nonché dell'obbligo di rilascio della polizza assicurativa indennitaria di cui all'art. 4 del medesimo decreto. Pertanto, non è sufficiente rispettare la sola forma solenne dell'atto di trasferimento, ma si richiede anche il controllo del Notaio circa l'osservanza degli obblighi cui è tenuto il costruttore come garanzie per tutelare il promissario acquirente.

Garanzia fideiussoria delle somme versate o da versare per il futuro trasferimento dell'immobile in costruzione

La riforma fallimentare impone al costruttore di fornire all'acquirente una fideiussione, pari all'importo corrispondente alle somme versate e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha

riscosso o deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà, così come indicato dall'art. 2 del D.Lgs. 22/2005. Così, l'impresa costruttrice si renderà garante per l'eventuale perdita delle somme da versare e già versate in anticipo dall'acquirente, nell'ipotesi in cui l'impresa versi in una situazione di crisi.

Polizza assicurativa a copertura dei danni materiali per eventuali rovine o gravi difetti di costruzione

Un altro tipo di garanzia prevista dalla riforma fallimentare obbliga il costruttore a stipulare, a beneficio dell'acquirente (a conclusione dei lavori), una polizza assicurativa indennitaria, di durata decennale, a copertura dei danni materiali derivanti da eventuali rovine dell'immobile o da gravi difetti di costruzione. Inoltre, si rileva l'importanza di stipulare la polizza assicurativa poiché la legge prevede la nullità relativa del contratto per inadempimento dell'obbligo assicurativo di cui all'art. 4 del citato D.Lgs. 122/2005.

Conclusioni

La ratio della normativa è chiaramente fondata sull'esigenza di rafforzare la tutela dell'acquirente che, in caso di fallimento del costruttore, potrà azionare la garanzia fideiussoria e recuperare integralmente le somme versate. È opportuno evidenziare che l'obbligo per il costruttore di fornire una garanzia al promissario acquirente al momento della stipula del contratto preliminare non costituisce una vera e propria novità nel nostro ordinamento. La stessa norma, infatti, è contenuta nel D.Lgs. 122/2005, che sanziona con la nullità relativa del contratto l'inadempimento del detto obbligo. Tuttavia, nonostante sia previsto espressamente, è raro che il costruttore fornisca le suddette garanzie, con conseguenti gravi pregiudizi in danno dell'acquirente. L'obiettivo di attribuire al Notaio il ruolo di garante della legalità è considerato un buon risultato al fine di assicurare una maggior tutela per gli acquirenti di immobili da costruire. Di seguito riportiamo il testo degli articoli che riguardano direttamente la garanzia per gli acquirenti degli immobili da costruire.

SCHEMA DI DECRETO LEGISLATIVO RECANTE CODICE DELLA CRISI DI IMPRESA E DELL'INSOLVENZA IN ATTUAZIONE DELLA LEGGE 155 DEL 19.10.2017

(Omissis)

PARTE QUARTA - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Art. 389 - Entrata in vigore

- 1.** Il presente decreto entra in vigore decorsi diciotto mesi dalla data della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, salvo quanto previsto al comma 2.
- 2.** Gli artt. 27, comma 1, 350, 356, 357, 359, 363, 364, 366, 375, 377, 378, 379, 385, 386, 387 e 388 entrano in vigore il trentesimo giorno successivo alla pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale* del presente decreto.
- 3.** **Le disposizioni di cui agli articoli 3 e 4 del D.Lgs. 122 del 20 .6.2005, come modificati dagli artt. 385 e 386 del presente Codice, si applicano anche nelle more dell'adozione dei decreti di cui agli artt. 3, comma 7-bis, e 4, comma 1-bis, del predetto decreto legislativo e il contenuto della fideiussione e della polizza assicurativa è determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto dalle richiamate disposizioni.**

Art. 390 - Disciplina transitoria

- 1.** I ricorsi per dichiarazione di fallimento e le proposte di concordato fallimentare, i ricorsi per l'omologazione degli accordi di ristrutturazione, per l'apertura del concordato preventivo, per l'accertamento dello stato di insolvenza delle imprese soggette a liquidazione coatta amministrativa e le domande di accesso alle procedure di composizione della crisi da sovraindebitamento depositati prima dell'entrata in vigore del presente decreto sono definiti secondo le disposizioni del R.D. 267 del 16.3.1942, nonché della legge 3 del 27.1.2012.
- 2.** Le procedure di fallimento e le altre procedure di cui al comma 1, pendenti alla data di entrata in vigore del presente decreto, nonché le procedure aperte a seguito della definizione dei ricorsi e delle domande di cui al medesimo comma sono definite secondo le disposizioni del R.D. 267 del 16.3.1942, nonché della legge 3 del 27.1.2012.
- 3.** Quando, in relazione alle procedure di cui ai commi 1 e 2, sono commessi i fatti puniti dalle disposizioni penali del titolo sesto del R.D. 267 del 16.3.1942, nonché della sezione terza del capo II della legge 3 del 27.1.2012, ai medesimi fatti si applicano le predette disposizioni.

Art. 391 - Disposizioni finanziarie e finali

- 1.** Per l'attuazione delle disposizioni di cui al presente decreto legislativo si provvede nel limite delle risorse finanziarie, umane e strumentali disponibili a legislazione vigente, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.
- 2. L'attuazione delle disposizioni di cui all'art. 27 avviene nei limiti della dotazione organica del personale amministrativo e di magistratura.**