

IMMOBILI DA COSTRUIRE: INTRODOTTE IMPORTANTI NOVITÀ



AVVOCATO
LAURA
LOCATELLI
STUDIO LEGALE

INFOGRAFICA RIASSUNTIVA SULLA RIFORMA DELLE
DISCIPLINE DELLA CRISI DI IMPRESA E DELL'INSOLVENZA
A CURA DELLO STUDIO LEGALE AVVOCATO LAURA LOCATELLI

È stato pubblicato in Gazzetta Ufficiale il Decreto Legislativo 14/2019 che attua la Legge 155/2017 sulla riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza. Gli articoli 385, 386, 387, 388 e 389 del D.Lgs. n. 14/2019 modificano alcuni articoli del D. Lgs. 122/2005 rafforzando le garanzie per gli acquirenti di immobili da costruire.

Come noto, il D.lgs 122/2005 già prevede una serie di tutele per gli acquirenti: a) la fideiussione pari alle somme riscosse e a quelle da riscuotere prima del trasferimento della proprietà b) la consegna della polizza assicurativa decennale, con decorrenza dalla data di conclusione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.



Nell'atto di trasferimento dell'immobile devono essere indicati gli estremi della polizza assicurativa. La mancata consegna della polizza sarà motivo di escussione della fideiussione e di nullità del contratto. Successivi decreti ministeriali definiranno i modelli standard di fideiussione e polizza di assicurazione



Il contratto preliminare e ogni altro contratto diretto al successivo acquisto della proprietà o di altri diritti reali sugli immobili siano stipulati per atto Pubblico o per scrittura privata autenticata a partire dal 15 agosto 2020. 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 DM. In via transitoria il contenuto della fideiussione è determinato dalle parti



La fideiussione a garanzia degli acconti potrà essere rilasciata solo da banche e assicurazioni e NON più gli intermediari finanziari. La fideiussione (bancaria o assicurativa) potrà essere escussa anche in caso di inadempimento dell'obbligo da parte del costruttore di rilasciare la polizza postuma decennale, ovvero, 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 DM.



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 verrà definito con successivo e apposito DM. In via transitoria il contenuto della polizza assicurativa è determinato dalle parti. La mancata consegna, all'atto del trasferimento della proprietà, della polizza postuma decennale sarà causa di nullità del contratto di compravendita che potrà essere fatta però valere solo dall'acquirente.



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.



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 successivamente alla data di entrata in vigore del D.Lgs

(quindi dal 16 marzo 2019).