

Compravendita edifici in costruzione con più garanzie

CRISI D'IMPRESA

**Le nuove norme valgono
per i titoli abilitativi chiesti
a partire dal 16 marzo**

Angelo Busani

Il 16 marzo è la data di entrata in vigore della nuova normativa in tema di compravendita di edifici in corso di costruzione, contenuta negli articoli 389-391 del «Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza» (Ccii, Dlgs 14/2019), che vanno a integrare o modificare il Dlgs 122/2005.

Queste nuove norme sono applicabili (articolo 5, comma 1-ter, Dlgs 122/2005) ai contratti relativi ad edifici per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto (nel caso di permesso di costruire) o presentato (nel caso di Scia o Dia) dopo il 16 marzo 2019. Da questa data si ha, pertanto, la coesistenza di due distinti regimi normativi:

a) la legislazione anteriore alle modifiche recate dal Ccii, che continuerà ad applicarsi ai contratti che hanno come oggetto edifici il cui titolo edilizio abilitativo sia stato richiesto o presentato sino al 15 marzo 2019;

b) la legislazione modificata dal Ccii che si applicherà ai contratti aventi a oggetto edifici il cui titolo edilizio abilitativo sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019.

Vengono introdotte alcune rilevanti modifiche alla disciplina dettata con riguardo alla fideiussione (articolo 385 Ccii):

- la fideiussione può essere rilasciata solo da banche e assicurazioni;
- la fideiussione deve essere predisposta in conformità ad apposito modello standard approvato con decreto del ministro della Giustizia;
- la fideiussione tutela l'acquiren-

te non più solo per il caso di situazione di crisi del venditore/costruttore ma anche nel caso di mancata consegna della polizza assicurativa decennale, qualora il **notaio**, incaricato del rogito, attesti di non aver ricevuto la polizza assicurativa che il costruttore deve procurare e l'acquirente comunichi al venditore la propria volontà di recedere dal contratto;

- l'efficacia della fideiussione è fissata sino al momento in cui il fideiussore riceve dal costruttore una copia del rogito contenente gli estremi della polizza assicurativa decennale e l'attestazione della sua conformità al decreto ministeriale.

Con riguardo alla polizza assicurativa decennale che il costruttore deve procurare per la data del rogito, l'articolo 386 Ccii prescrive le seguenti modifiche:

- con decreto del Ministro dello Sviluppo economico sono determinati il contenuto, le caratteristiche e il modello standard della polizza assicurativa;
- la consegna della polizza, al momento del rogito, è prevista a pena di nullità del contratto;
- vi è l'obbligo di menzionare nel rogito gli estremi identificativi della polizza assicurativa e di attestarne la sua conformità al decreto ministeriale;
- la fideiussione consegnata in sede di contratto preliminare è escutibile dal compratore in caso di mancata consegna della polizza assicurativa.

L'articolo 388 del Ccii prescrive l'obbligo dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata per il contratto preliminare relativo a edifici da costruire; e, inoltre, l'obbligo di indicare in tale contratto gli estremi della fideiussione e l'attestazione della sua conformità al modello standard da approvarsi con decreto ministeriale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

