

I PRINCIPALI CONTENUTI DELLA RINNOVATA LEGGE DI SETTORE

1	2	3	4	5
<p>IPRES</p> <p>La legge 122/2005 (n. 105) ha come presupposto la sua applicazione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • il venditore sia un "costruttore" e cioè un imprenditore (individuale o societario) o una coop edilizia che intendano edificare o edificino un edificio; • L'acquirente sia una persona fisica (anche socio coop edilizia) 	<p>La fideiussione del costruttore deve garantire all'acquirente la restituzione di tutte le somme che paga prima del contratto definitivo. La fideiussione è escutibile quando il venditore sia in una «situazione di crisi» (esecuzione immobiliare o fallimento, amministrazione straordinaria etc) oppure quando non consegni la polizza assicurativa in sede di rogito</p>	<p>La fideiussione contiene la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale. Il fideiussore deve pagare l'importo dovuto entro 30 giorni dalla richiesta di escussione. Se non lo fa, deve rimborsare all'acquirente spese e interessi per ritenerne quanto pagato al costruttore</p>	<p>Contenuti tecnici e termini:</p> <ul style="list-style-type: none"> • descrizione delle caratteristiche tecniche della costruzione (struttura portante, fondazioni, tamponature, solai, copertura, infissi e impianti); • termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione 	<p>PRELIMINARE</p> <p>Vanno inoltre indicati gli estremi del permesso di costruire (o richiesta di altro titolo, decreto o provvedimento abilitativo alla costruzione; l'esistenza di imprese appaltatrici. Vanno allegati il capitolato dei lavori e gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire</p>

LE ALTRE NOVITÀ

Il rogito è nullo se non è consegnata la polizza assicurativa

Angelo Busani

L'inefficacia è relativa. La mancanza rende escutibile la fideiussione

La legge 122/2005 (agli articoli 2 e 4) già oggi prevede che, a tutela dell'acquirente, il costruttore sia obbligato:

- in sede di contratto preliminare (e a pena di nullità di detto contratto), a consegnare all'acquirente una fideiussione, bancaria o assicurativa, di importo corrispondente alle somme che il costruttore riscuote anteriormente alla stipula del contratto definitivo (si tratta di una nullità che la legge definisce come relativa, che cioè, può essere dichiarata solo su domanda dell'acquirente);
- in sede di contratto definitivo, a consegnare all'acquirente, una polizza assicurativa decennale a copertura dei danni subiti dall'edificio e provocati a terzi e derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi.

Con l'intento di rafforzare questo apparato di protezione per l'acquirente, il Codice della crisi ora innova la disciplina della fideiussione e dell'assicurazione previste dalla normativa sugli acquisti di immobili da costruire, disponendo che:

- 1. la fideiussione e la polizza assicurativa devono essere conformi a un modello standard prescritto con decreti da emanarsi (entro 90 giorni dal 16 marzo 2019) in concerto tra i Ministeri della Giustizia e dello Sviluppo economico (articolo 3, comma 7-bis, e articolo 4, comma 1-bis, Dlgs 122/2005); si tratta di una norma che intende rimediare al fatto che, in passato, accanto a fideiussioni e polizze

assicurative confezionate con correttezza, in non poche occasioni si sono visti circolare documenti predisposti in modo da servire a tutto, meno che alla tutela dell'acquirente;

2. il contratto preliminare deve recare, oltre agli estremi della fideiussione consegnata dal costruttore, anche l'attestazione della sua conformità al predetto modello standard (articolo 6, comma 1, lettera g), Dlgs 122/2005); si tratta di una dichiarazione della quale le parti contraenti si devono dare reciprocamente atto e che, evidentemente, è rilasciata sotto il controllo del notaio rogante;

3. il contratto definitivo deve recare - è nullo (si tratta di una nullità relativa, cioè eccezionale solamente dall'acquirente) se non sia consegnata la polizza assicurativa (articolo 4, comma 1, Dlgs 122/2005); nella legislazione attualmente vigente, invece, non è dettata alcuna sanzione circa la mancata consegna della polizza assicurativa;

4. il contratto definitivo deve recare menzione della polizza assicurativa e della sua conformità al modello standard (articolo 4, comma 1-quater, Dlgs 122/2005); anche in questo caso si tratta di una dichiarazione della quale le parti contraenti, sotto il controllo del notaio rogante, si devono dare reciprocamente atto;

5. la fideiussione diviene escutibile (oltre che nel caso in cui il costruttore entri in una «situazione di crisi») anche qualora il notaio comunichi all'acquirente di non aver ricevuto dal costruttore, in vista della stipula del contratto definitivo, la predetta polizza assicurativa (articolo 3, comma 3, e articolo 4, comma 1-ter, Dlgs 122/2005).

Più tutela a chi acquista case sulla carta: proposta e preliminare solo dal notaio

CODICE DELLE CRISI

Il 16 marzo data-spartiacque: si cambia per le edificazioni con permessi richiesti dopo

Stop all'uso dei moduli delle agenzie immobiliari e alle scritture private

Pagina a cura di Angelo Busani

Più tutela per chi compra appartamenti o interi edifici «sulla carta», ossia non ancora ultimati: è questo lo scopo degli articoli 389-391 del nuovo Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (Dlgs 14 del 12 gennaio 2019), che vanno a integrare o modificare la normativa inerente al delicato ambito degli acquisti di fabbricati in costruzione, disciplinato dal Dlgs 122 del 20 giugno 2005, varato dopo il boom dei fallimenti immobiliari degli anni 90. Queste nuove norme divengono

applicabili (articolo 5, comma 1-ter del Dlgs 122/2005) ai contratti aventi a oggetto «immobili da costruire» per i quali il relativo titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 16 marzo 2019; cioè il 30° giorno successivo a quello di pubblicazione in Gazzetta del Codice delle crisi, che infatti è stata effettuata il 14 febbraio 2019.

Gli immobili da costruire

Innanzitutto va chiarito il concetto di contratti inerenti agli immobili da costruire. Si tratta di quelli aventi a oggetto il trasferimento di edifici (o loro porzioni):

1. per la cui costruzione sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare, oppure;
2. la cui costruzione «non risulti essere stata ultimata versando in stato tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità».

Nuova forma per i contratti

Una delle novità più rilevanti introdotte dalla riforma in questa materia è senz'altro la modifica dell'articolo

6, Dlgs 122/2005, il quale ora dispone che il contratto preliminare «ed ogni altro contratto che sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà» di un immobile da costruire «devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata».

L'innovazione consiste non solo nel fatto che la legge oggi vigente consente di stipulare questi contratti anche nella forma della scrittura privata non autenticata, ma in più nel fatto che nella legge non vi è un'espressa sanzione per il mancato rispetto di questa prescrizione, quando invece diverse altre norme della legge 122/2005 sanzionano il loro mancato rispetto disponendo la nullità relativa dell'attività giuridica che sia posta in essere in disprezzo alle norme (cioè una nullità che solo l'acquirente può far dichiarare e che non è rilevabile d'ufficio dal giudice).

Da questo ragionamento e dall'osservazione che l'imperatività della norma in commento è fuori discussione (il legislatore ricorre al verbo «devono») si può derivare che il

mancato rispetto della predetta prescrizione di forma provoca la nullità assoluta dell'attività giuridica che sia posta in essere, in quanto l'articolo 1418, comma 1, del Codice civile, dispone che è nullo il contratto contrario a norme imperative, e gli articoli 1325 n. 4), 1350 n. 13) e 1418 comma 2, del Codice civile, dispongono che sono nulli gli atti stipulati in una forma diversa da quella prescritta dalla legge. Ne consegue che:

1. la nullità in questione è insanabile (articolo 1423 del Codice civile);
2. è imprescrittibile l'azione per far dichiarare in giudizio la nullità (articolo 1422 del Codice civile);
3. la nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse ed è rilevabile d'ufficio dal giudice (articolo 1421 del Codice civile).

Gli atti pubblici

La prescrizione dell'atto pubblico coinvolge inevitabilmente anche la modulistica precontrattuale: se un contratto va stipulato, a pena di invalidità, per atto pubblico, ciò comporta che debbano esser fatte, a pena di nullità insanabile (totale inefficacia

vincolatività) anche la proposta contrattuale e l'accettazione che ne consegue. In sostanza, non sarà più possibile usare la tipica modulistica delle agenzie immobiliari o firmare scritture private tra acquirente e costruttore: queste carte divengono prive di qualsiasi validità ed efficacia.

Se si eccettua il caso della donazione (che va stipulata per atto pubblico e, quindi, anche la proposta di donazione e la relativa accettazione vanno fatte con atto pubblico), è la prima volta che, nel nostro ordinamento, si ricorre a una prescrizione di forma così categorica. Per la donazione, il vincolo della forma solenne è dettato per indurre il donante a riflettere bene sull'atto che sta compiendo, perché consiste in una diminuzione secca del suo patrimonio; nel caso degli immobili da costruire, invece, la legge, costringendo all'atto pubblico, intende mettere fin da subito il notaio a fianco dell'acquirente, per sorvegliare la legittimità del percorso che occorre compiere per giungere al contratto definitivo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INFORMAZIONE PROMOZIONALE

Speciale FOCUS PLASTICA - Aziende Eccellenti

Il packaging del futuro esiste già ed è ecosostenibile, parola di Poplast

Il percorso virtuoso, diversificato, e fortemente innovativo iniziato nel 1975 da una delle aziende più dinamiche e flessibili del settore degli imballaggi

Poplast è una di quelle realtà italiane in grado di vantare un palmarès straordinario in fatto di riconoscimenti, certificazioni, obiettivi raggiunti e numeri d'eccezione tra fatturato, parco macchine e investimenti. Per comprenderne il percorso virtuoso di crescita inarrestabile occorre partire dal 1975 quando, dall'intraprendenza dei fondatori Franco Corbellini e Ales-



Il management di Poplast



Gli stabilimenti di Poplast

sandro Stragliati, nacque Poplast. Allora la produzione era dedicata alle buste di plastica, rivelando già la capacità di cogliere le esigenze del periodo e del mercato ma, soprattutto, l'adozione di un modo operando che, rimasto inalterato fino ad oggi, rappresenta la sua peculiarità: operare con flessibilità e tempismo.

Nel 1985 Poplast decide di entrare nel mondo del packaging alimentare, orientando il proprio sviluppo produttivo all'imballaggio flessibile e, nel 2008, vive una svolta manageriale con l'ingresso nel mondo "Private Equity" permettendo all'azienda di conseguire una crescita di fatturato da 15 a 36 milioni di euro del 2015. Nel 2016, con l'ingresso del fondo di investimento EOS Private Equity, Poplast inizia una inarrestabile crescita che procederà oltre i semplici risultati economici, attraverso investimenti in nuove tecnologie, infrastrutture e know how. Questo è lo spirito che porta, nel 2017, all'acquisizione di Sala srl, operazione che permette l'ingresso nel mondo degli imballaggi industriali con una forte crescita delle esportazioni e portando il fatturato a 52 milioni di euro a fine 2018. Poi, nei primi giorni del 2019, Poplast rileva la FM Plastic di Lamporecchio (PT) converter di packaging flessibile, focalizzato sul settore del tessute, con un fatturato pari a circa 12 milioni di euro. Con l'ultima acquisizione Poplast abbraccia settori diversi ma complementari, allargando notevolmente il raggio di azione e permettendo al gruppo di ampliare significativamente il già ampio

ventaglio di prodotti. L'obiettivo dell'operazione, fortemente voluta da Poplast, è creare un player fra i principali nel mercato italiano nel settore del flexible packaging che, nonostante la crescita dimensionale, riesca a mantenere la filosofia Poplast in termini di servizio, flessibilità e soddisfazione del cliente.

L'azienda, che compirà 44 anni di attività il prossimo 17 marzo, ha saputo cogliere diverse vincenti opportunità che hanno dato un impulso significativo alla sua crescita, e i cui risultati hanno comportato l'impiego di risorse ingenti. Tutto ciò si è concretizzato in investimenti tecnologici, in un parco macchine 4.0 di ultima generazione, in un ufficio Ricerca & Sviluppo, dove l'attenzione è focalizzata sulla ricerca di materiali sempre più ecosostenibili, e in un patrimonio lavorativo che, a oggi, è arrivato a 140 dipendenti diretti. Oggi, alla guida di una vera eccellenza che ha scritto e sta scrivendo la storia del settore del packaging, vi sono i due Amministratori Delegati, Pierangelo Fantoni e Carlo Callegari, con ruoli diversi ma perfettamente sinergici e integrabili. Oltre a loro non si può dimenticare l'intero management che in questi anni ha contribuito al raggiungimento degli obiettivi prefissati.



La nuova macchina da stampa rotocalco

Nel cuore di Poplast: stampa, laminazione, taglio e la R&S per un impegno green

Nel quartier generale di Castel San Giovanni in provincia di Piacenza, Poplast, su una superficie complessiva di 28.500 metri quadrati, di cui 18.000 coperti, esegue stampa flessografica grazie a cliché fotopolimerici con macchinari di ultima generazione a tamburo centrale, con luce 1300mm senza ingranaggi, e stampa rotocalco, definita come un metodo incavografico, ovvero in cui le aree di stampa sono scavate in cilindro metallico per garantire una elevata costanza nella ripetibilità del processo, realizza film poliaccoppiati con la laminazione dei diversi strati plastici e grazie a un reparto di laminazione di prima qualità che vanta 4 accoppiatrici a solvente con luce 1.500mm e 1.600mm e 2 accoppiatrici Solvent-Less, con luce 1.300mm, e realizza infine anche la fustellatura, tramite 2 teste laser, di carta che viene a sua volta laminata a un film plastico per ottenere la cosiddetta confezione con finestra.

Dopo l'accoppiamento i film vengono stoccati in camera calda per consentire alla colla di asciugare, le bobine vengono poi tagliate, insacchettate ed etichettate secondo le richieste del cliente; Poplast opera con 11 taglierine tra cui una con telecamera di controllo 100% durante il taglio. A questo straordinario sistema si aggiunge un Reparto Grafico, nato nel 2018 al fine di realizzare internamente le selezioni, garantendo così la migliore qualità possibile di stampa con un software all'avanguardia che consente nuove strategie di selezione colore. Poplast possiede le certificazioni ISO 9001 dal 1995, ISO

14001 dal 2004, BRC/IOP dal 2010, FSC® dal 2017 e, dal 2018, la KOSCHER; oltre a operare in conformità alle specifiche A.I.A., dal 2013 l'azienda ha adottato un Modello di Organizzazione, Gestione e Controllo come previsto dal D.Lgs.231/2001, oltre ad un codice etico.

La Ricerca&Sviluppo di Poplast rappresenta infine la concreta risposta dell'azienda alle sempre più emergenti richieste di sostenibilità e dove, di fatto, vengono dedicati ricerca e investimenti per la realizzazione di materiali ecosostenibili, biodegradabili e compostabili.

Poplast, in linea con le direttive europee, sta perseguendo l'abbandono delle strutture complesse a favore dei mono materiali e, nel suo peculiare percorso virtuoso, l'azienda ha già in utilizzo materiali ecologici ed ecosostenibili come gli imballaggi flessibili ricavati da alcune tipologie di film BIO-BASED, realizzati con l'uso di risorse rinnovabili come i residui di cellulosa e di canna da zucchero, e in grado di subire decomposizione biologica in un sito di trattamento industriale di riciclo dei rifiuti, senza lasciare residui.

Nel 2018 Poplast ha partecipato al MADE AWARDS, categoria INNOVATION PACKAGING 2018, vincendo insieme a Servo ArtPack con il progetto *Film emballage Bio source et compostable* per il film più naturale ed ecologico mai realizzato. Inoltre quest'anno è in competizione per l'Oscar dell'Imballaggio, sempre nell'ambito del miglior materiale a barriera, idoneo al riciclo. Il mondo, grazie a Poplast, è già più pulito.



I prodotti Poplast

Le sfide future

Oggi Poplast, con l'acquisizione di FM Plastic, si pone al mercato come uno dei principali protagonisti, attenta alle sue evoluzioni e sviluppi e pronta a cogliere le opportunità che si presentano, promuovendo investimenti continui e mirati.

È stato realizzato un secondo reparto di stampa rotocalco nel quale, a partire dal prossimo 29 aprile, sarà installata una nuova macchina 10 colori con luce 1250 mm, in grado di stampare ad una velocità massima di 600 m/min e che aporrà una maggiore efficienza e qualità produttiva.

La messa in funzione è prevista nel secondo semestre dell'anno. Il reparto sarà completato con l'installazione di una Mix Station per la formulazione dei colori e la gestione ottimale dei resi.

www.poplast.it