DIRITTO DELL'ECONOMIA

www.quotidianodiritto.ilsole24ore.com

Compravendita. La riforma del fallimento potenzia le tutele per l'acquirente di un immobile in costruzione

Fidejussione controllata dal notaio

Il compromesso redatto per atto pubblico o scrittura privata autenticata

Augusto Cirla

L'acquirente di un immobile ancora da costruire adesso può stare più tranquillo: ci pensa il notaio a controllare la regolarità sia della fidejussione che il costruttore deve rilasciargli a garanzia dei versamenti che man mano effettua in suo favore e sia del rilascio della polizza postuma decennale a copertura di eventuali vizi dell'immobile dopo la conclusone della compravendita.

È stata definitivamente approvato dal Senato il Ddl 2681 che prevede, all'articolo 12, la delega al Governo ad adottare disposizioni a tutela di coloro che acquistano un immobile "sulla carta", disciplinati dalla legge 210/04 e dal Dlgs 122/2005.

La novità consiste principalmente nel fatto che il contratto preliminare di compravendita, così come qualunque atto avente le medesime finalità, dovrà essere redatto per atto pubblico e per scrittura privata autenticata e il notaio sarà dunque tenuto al **controllo della legalità di due obblighi** a cui è tenuto il costruttore verso il promissario acquirente: quello di consegnare **una fidejussione di importo corrispondente alle somme** e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà (articolo 2 del decreto legislativo 122/2005) e, a conclusione dei lavori, della cosiddetta **"polizza decennale postuma"** a beneficio dell'acquirente a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile (articolo 4 del Dlgs 122/2005).

L'inadempimento a tale ultimo obbligo comporterà la nullità relativa del contratto, che solo l'acquirente potrà fare valere.

Si tratta di due obblighi che il Dlgs 122/2005 aveva già posto in capo al costruttore, ma che non sempre era stato da questi rispettato, con conseguenti gravi pregiudizi in danno dell'acquirente il quale, peccando a volte di eccessiva buona fede, si era fidato delle assicurazioni, verbali o meno, fornitegli dal costruttore stesso.

Lo scopo è stato quello di rafforzare la posizione dell'acquirente. L'acquirente è stato individuato come colui, persona fisica, che acquista l'immobile da costruire ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto diretto all'acquisto o comunque al trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un **immobile da costruire**. Restano esclusi dal novero degli acquirenti tutte le società o enti collettivi, siano essi a personalità giuridica o meno.

Quanto al costruttore, la legge richiama l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettono in vendita o che vendono un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi.

L'articolo 2 del Dlgs 122/2005 prevede l'obbligo della garanzia fidejussoria per consentire al promissorio acquirente di ottenere la restituzione di tutte le somme da lui anticipate al costruttore, se questi si dimostri insolvente. La polizza assicurativa è invece collegata al rogito e ha efficacia dalla data di ultimazione dei lavori e copre i danni conseguenti a vizi del suolo o a gravi difetti della costruzione che ne comportano la rovina.

Sotto tali due ultimi profili, la delega ora conferita al Governo di attribuire al notaio il ruolo di garante della legalità è senza dubbio un buon traguardo raggiunto: entro 12 mesi dovrà essere adottato un decreto legislativo per attuare la disciplina.

Sarebbe opportuno prevedere esattamente le caratteristiche della " decennale postuma", il controllo da parte del notaio della conformità della fidejussione ai requisiti dall'articolo 2 del Dlgs 122 e, soprattutto, l'estensione della garanzia della fidejussione anche alla restituzione, una volta intervenuta la nullità del contratto, del prezzo versato al costruttore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il quadro

IL DECRETO 122/2005

L'acquirente è la persona fisica che acquista l'immobile da costruire o che ha stipulato ogni altro contratto diretto all'acquisto o comunque al trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire. Non sono considerati «acquirenti» tutte le società o enti collettivi, siano essi a personalità giuridica o meno

LE GARANZIE

Il Dlgs 122/2005 prevede l'obbligo della garanzia fidejussoria per consentire al promissario acquirente di ottenere la restituzione di tutte le somme da lui anticipate al costruttore in caso questi si riveli insolvente, oltre che inadempiente. La polizza assicurativa è invece collegata al rogito e ha efficacia dalla data di ultimazione dei lavori e copre i danni conseguenti a vizi del suolo o a gravi difetti della costruzione che ne comportano la rovina.

LE NOVITÀ

Con l'approvazione del Ddl 2581 il notaio è tenuto al controllo della legalità di due obblighi del costruttore verso il promissario acquirente: consegnare una fidejussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del rogito e, a fine lavori, della cosiddetta "polizza decennale postuma" a beneficio dell'acquirente a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile

LE PROPOSTE

Si suggerisce di prevedere esattamente le caratteristiche della "decennale postuma", il controllo da parte del notaio della conformità della fidejussione ai requisiti contenuti nell'articolo 2 del Dlgs 122/2005 e,soprattutto, l'estensione della garanzia della fidejussione anche alla restituzione, una volta intervenuta la nullità del contratto, del prezzo versato al costruttore

Quotidiano del Diritto | 24

FALLIMENTO

Leasing scaduto, il debito va ammesso nel passivo

In caso di scioglimento del contratto di leasing su impulso del curatore fallimentare, il concedente, per i crediti già scaduti, insinuandosi al passivo, può soddisfarsi in sede fallimentare. Questo perché il credito è sorto prima del concorso e tali poste andranno ammesse, al lordo degli interessi di mora, alla data della dichiarazione di fallimento.

quotidianodiritto.ilsole24ore.com
La versione integrale dell'analisi

Procedure competitive. Studio del Notariato sulla riforma: si può andare oltre i 12 mesi

Liquidazione dei beni anche con rate lunghe

Angelo Busani
Giacomo Ridella

Possibilità di pagamento rateale, fideiussione bancaria a garanzia dell'immissione anticipata nel possesso del bene oggetto di esecuzione, preminenza della pubblicità telematica su quella cartacea: sono alcune caratteristiche salienti (approfondite dal recente Studio 193-2017/C del Consiglio nazionale del Notariato) della riforma della fase liquidativa della procedura fallimentare (legge 132/2015).

La riforma ha sostituito il comma 1 dell'articolo 107 della legge fallimentare, per avvicinare il più possibile le vendite fallimentari a quelle in sede di esecuzione individuale e, più in generale, nel "libero mercato", recependo le esperienze di alcuni tribunali preoccupati di trovare soluzioni pratiche (vendita senza incanto o con riservato dominio, pagamento assicurato con contratti autonomi di garanzia eccetera) al fortissimo aumento delle diserzioni delle vendite giudiziarie, conseguenza, in gran parte, della crisi economica.

Il Notariato osserva che la filosofia della riforma è espressa dal concetto secondo cui le vendite effettuate in esecuzione del programma di liquidazione fallimentare vanno poste in essere con «procedure competitive», concetto che ricorre quando la procedura è caratterizzata da:

- un sistema incrementale di offerte;
- una adeguata forma di pubblicità;
- una adeguata forma di trasparenza;
- regole prestabilite e non discrezionali di selezione dell'offerente;
- completa apertura al pubblico.

In questo quadro, si osserva che la riforma ha anzitutto previsto (con un richiamo inserito nell'articolo 107 della legge fallimentare alle disposizioni dell'articolo 569 del Codice di procedura civile, «in quanto compatibili») la possibilità che il versamento del prezzo dovuto dall'aggiudicatario sia rateale. Dato che l'articolo 569 dispone che, in casi di giustificati motivi, il giudice dell'esecuzione può disporre che il versamento sia rateale ed entro non più di 12 mesi:

- se il programma di liquidazione prevede un semplice richiamo al Codice di procedura civile in tema di vendita con o senza incanto, non vi sono dubbi sull'applicazione integrale della norma con tutti i limiti che pone, anche temporali;
- se invece il curatore ha predisposto un suo disciplinare di vendita senza alcun riferimento al Codice di procedura civile, o anche nell'ipotesi in cui il programma di liquidazione pur richiamando la vendita senza incanto del Codice se ne voglia distaccare in alcune parti, la scelta del legislatore di enunciare un principio (quello della competitività delle vendite) e di non regolamentare analiticamente il procedimento di vendita è emblematico di una modernità che vuol dare all'operatore tutti gli strumenti per ottimizzare l'alienazione dei beni del fallito.

Ciò significa che il curatore, nel rispetto delle regole base della vendita competitiva, può adeguare il disciplinare alle esigenze contingenti. E quindi prevedere, ad esempio, una rateizzazione più lunga di quella prevista dalla norma, con l'unico limite del principio di economia processuale e del giusto processo. Ciò vale solo se la vendita è svolta dal curatore o da un suo delegato; se invece è il giudice a procedere, il legislatore prevede che il magistrato, a nostro avviso anche quando delega le operazioni, debba liquidare i beni come da Codice di procedura civile. Quindi, in questo caso, occorre procedere alla liquidazione secondo il modello della vendita con incanto o senza incanto senza che il modello stesso possa essere modificato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LO SPIRITO

Il curatore può adeguare il disciplinare alle esigenze contingenti: l'unico limite è il principio di economia processuale

In sintesi

01 | IL PRINCIPIO
La riforma della fase liquidativa della procedura fallimentare (legge 132/2015) dà la preferenza a un sistema di vendita con procedure competitive

02 | LE CONDIZIONI
Le vendite competitive si applicano a condizione che le procedure prevedano un sistema incrementale di offerte, adeguateforme di pubblicità e trasparenza, regole prestabilite e non discrezionali per selezionare l'offerente e una completa apertura al pubblico

03 | I PAGAMENTI
La riforma lascia al curatore (se la vendita viene effettuata da lui stesso o da un suo delegato) la possibilità di derogare al Codice di procedura civile. Per esempio, prevedendo pagamenti in più di 12 rate

INFORMAZIONE PUBBLICITARIA

Equo compenso anche per le professioni di cui alla Legge 4/2013

Il Presidente nazionale Roberto Falcone

È quanto previsto dagli emendamenti presentati al Disegno di Legge AS 2858, il 10 ottobre scorso in Commissione lavoro del Senato. "Siamo in una fase legislativa che ormai volge al termine e, considerando che il testo normativo in questione è piuttosto snello e ha già ottenuto la condivisione di tutte le forze politiche in campo, auspichiamo venga approvato rapidamente quantomeno al Senato. In tal modo potrà essere calendarizzato più celermente nella prossima legislatura. La sua definitiva approvazione contribuirà senza dubbio a migliorare la vita di tutti i professionisti" ha commentato il Presidente nazionale Lapet Roberto Falcone.

Come già ampiamente documentato con gli interventi sulla stampa specializzata fin dagli inizi dell'iter legislativo, il pressing politico esercitato dalla Lapet è stato sempre rivolto alla necessità di estensione del principio dell'equo compenso anche ai professionisti di cui alla Legge 4/2013. Verso tale direzione, convergono, tra gli altri, gli emendamenti dei Senatori Fuxia, Barani e Sacconi. In particolare, l'emendamento a firma del Presidente della Commissione Lavoro del Senato e Relatore del provvedimento, Sen. Maurizio Sacconi, non solo interviene ad allargare le disposizioni ai professionisti di cui alla Legge 4/2013 ma, indica anche le modalità di determinazione. "Sono ampiamente soddisfatto dell'emendamento presentato dal Sen. Sacconi non solo per l'autorevolezza della figura istituzionale firmataria ma, soprattutto, per il suo contenuto, in quanto riconosce le professioni di cui alla Legge 4/2013 e le associazioni rappresentative delle stesse ai fini della determinazione dell'equo compenso. – ha aggiunto Falcone - Ciò significa che le nostre tesi presentate nei vari incontri parlamentari, sono fondate. D'altra parte non si può assolutamente condividere la recente sentenza del Consiglio di Stato (n. 4614/2017) che riconosce le prestazioni professionali gratuite. Come affermato dalla nostra Costituzione all'art.36, ogni lavoratore, dipendente o autonomo che sia, ha diritto a un giusto compenso proporzionato alla qualità e quantità del lavoro prestato".

I tributaristi poi, circa le presunte criticità mosse dal dipartimento delle politiche europee della Presidenza del Consiglio dei Ministri, secondo cui l'istituzione dell'equo compenso possa

Sen. Maurizio Sacconi - Presidente Comm. Lavoro

essere equiparabile alla reintroduzione delle tariffe minime obbligatorie, hanno spiegato che la formulazione dell'emendamento Sacconi supera ogni possibile dubbio. "Non abbiamo mai pensato che l'equo compenso possa rappresentare un tale rischio in quanto, come specificato dal predetto emendamento, lo stesso è determinato in base … agli usi rilevati e accertati con decreto del Ministero dello sviluppo economico, anche avvalendosi delle Camere di commercio, sentite le associazioni iscritte all'elenco di cui all'articolo 2, comma 7, della legge 14 gennaio 2013, n.4" ha spiegato Falcone. I tributaristi Lapet, pertanto, rispondono positivamente all'appello lanciato dal Presidente Marina Calderone che ha espresso sulla stampa la necessità "che tutte le professioni uniscano le forze su questa battaglia di legalità e operino congiuntamente affinché la legge sull'equo compenso venga presto approvata ed entri a far parte dell'ordinamento giuridico italiano entro la fine della legislatura".

"Non possiamo che accogliere l'invito del Presidente Calderone. L'equo compenso è un intervento che risponde non solo ad un principio di giustizia sociale ma, anche, economico. Se consideriamo la responsabilità che deriva da ogni attività professionale, non si può assolutamente accettare che la prestazione sia resa a titolo gratuito. – ha risposto Falcone - Un motivo in più, che ci spinge, come più volte abbiamo sollecitato, a sostenere un fronte comune, soprattutto nei casi in cui è la stessa Pubblica Amministrazione a chiedere prestazioni professionali a costo zero". Falcone si riferisce in particolare al Jobs act del lavoro autonomo che all'art. 5 delega il Governo in materia di atti pubblici rimessi alle professioni ordinistiche. Di tale norma i tributaristi condividono esclusivamente la finalità di semplificare l'attività delle Amministrazioni pubbliche e ridurre i tempi di produzione. L'associazione infatti ha evidenziato la necessità di un intervento rivolto a non creare discriminazioni tra i professionisti ordinistici e quelli di cui alla le Legge 4/2013, precisando che il termine "professionista" deve intendersi esteso a tutti coloro che esercitano la libera professione. "Sebbene nella formulazione definitiva della norma il Legislatore è intervenuto in tal senso, evitando così che ai professionisti di cui alla Legge 4/2013 fossero preclusi compiti e funzioni che altrimenti sarebbero stati riconosciuti in maniera esclusiva al ruolo sussidiario delle professioni ordinistiche, ciò che ancora una volta mi preme rilevare è che, a ben vedere, tale misura non rappresenta alcun vantaggio per i professionisti. – ha precisato Falcone - Gli stessi infatti, acquisendo compiti attualmente in capo al personale impiegato nelle Amministrazioni pubbliche, si troveranno gravati di ulteriori adempimenti con le conseguenti responsabilità che ne derivano, per altro a titolo gratuito". Un dettaglio questo che si evince dal prosieguo della lettura dell'articolato che precisa: dall'attuazione dei decreti legislativi non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica. Se, dunque, non può essere accettata la tesi di cui alla sentenza del Consiglio di Stato, come si può sostenere una disposizione normativa che, in forza di legge, prevede attività professionali a titolo gratuito svolte per conto della Pubblica Amministrazione? Per evitare questo "Confermo, come sempre, la nostra piena disponibilità a partecipare ai tavoli istituzionali di concertazione e condivisione. – ha suggerito Falcone - Non ultima la recente indagine conoscitiva condotta dalla Commissione bicamerale in materia di semplificazioni a cui abbiamo portato il nostro contributo". In definitiva, riconoscere un equo compenso per l'attività svolta da tutti i professionisti, è, per la Lapet, un intervento urgente e doveroso.

A cura dell'Ufficio Stampa **Lucia Basile**
Associazione Nazionale Tributaristi Lapet
Associazione legalmente riconosciuta
Sede nazionale:
Via Sergio I 32 - 00165 Roma
Tel. 06 63 71 274 - Fax 06 39 63 89 83
www.iltributarista.it - info@iltributarista.it

Partner informatico sesamo software www.sesamoweb.it