

Le novità nel Codice della crisi di impresa: l'acquisto di immobili da costruire e le parti del rapporto

di [Gianfranco Visconti](#)

Pubblicato il 3 Aprile 2019

Alcuni articoli del D.Lgs. 122/2005, avente ad oggetto la disciplina della tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, sono stati modificati dal nuovo Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, che riformerà il fallimento e le altre procedure concorsuali e quelle di composizione delle crisi di sovraindebitamento abrogando la Legge Fallimentare. Iniziamo un'analisi della nuova disciplina

Com'è noto, il [Decreto Legislativo n° 122 del 20 Giugno 2005](#) è stato emanato in attuazione della Legge Delega n° 210 del 2004 ed ha per oggetto la disciplina della **“tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire”**.

Gli articoli da 3 a 6 del D.Lgs. 122/2005 sono stati modificati dagli articoli da 385 a 388 del [Decreto Legislativo n° 14 del 2019](#), il **“Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza”** che riforma il fallimento e le altre procedure concorsuali e quelle di composizione delle crisi di sovra indebitamento abrogando la Legge Fallimentare (Regio Decreto n° 267 del 1942) e la Legge n° 3 del 2012. [1]

L'entrata in vigore

Il Codice della crisi di impresa entrerà in vigore diciotto mesi dopo la data della sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale avvenuta il 14 Febbraio 2019, **tranne alcune norme, fra cui sono comprese quelle citate sulla tutela degli acquirenti degli immobili da costruire**, previste dal comma terzo del suo art. 389 **che entreranno in vigore il trentesimo giorno successivo alla stessa data, vale a dire il 16 Marzo 2019**. Fino ad allora si continueranno ad applicare le norme originarie del D.Lgs. 122/2005.

In particolare, il comma 3° dell'art. 389 del Codice della crisi di impresa, prevede che le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 del D.Lgs. 122/2005, così come modificati dagli artt. 385 e 385 del D.Lgs. 14/ 2019, si

applicano anche nelle more dell'adozione dei decreti ministeriali di attuazione previsti dal comma 7°-bis dell'art. 3 e dal comma 1°-bis dell'art. 4 dello stesso D.Lgs. 122/2005. Fino ad allora, il contenuto della fideiussione e della polizza assicurativa deve essere determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto dai citati artt. 3 e 4 del D.Lgs. 122/2005, sempre così come modificati dagli artt. 385 e 385 del D.Lgs. 14/2019, che esponiamo nel secondo e nel terzo articolo di questa serie.

Per completezza, infine, segnaliamo che tutte le procedure concorsuali e di composizione delle crisi da sovra indebitamento, comprese quelle che riguardano anche immobili da costruire che sono stati venduti ad acquirenti che sono persone fisiche, pendenti prima della data ordinaria di entrata in vigore del Codice della crisi di impresa, cioè prima della scadenza dei 18 mesi dalla pubblicazione di esso, vale a dire fino al 16 Agosto 2020 [2], ed i ricorsi per l'avvio di tali procedure presentati sempre prima di tale data saranno definiti secondo le norme previste dalla Legge Fallimentare il Reio Decreto n° 267 del 1942, e dalla Legge n° 3 del 2012, come prevede l'art. 390 dell



[caption id="attachment_144832" align="alignleft" width="254"]

[SCOPRI IL NOSTRO TOOL: ALLERTA MCC - MONITORARE LA CRISI D'IMPRESA](#)[/caption]

Le parti del rapporto

L'articolo 1° del D.Lgs. 122/2005, dedicato alle definizioni, individua come “**acquirente**” la “*persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire* (quindi che abbia stipulato o un contratto preliminare od uno definitivo di compravendita), o che abbia stipulato qualsiasi altro

contratto, compreso quello di leasing (immobiliare), che abbia o possa avere per effetto l'acquisto, sia pure non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado (figlio o genitore), della proprietà o di un altro diritto reale di godimento (per esempio, l'usufrutto, la superficie, l'abitazione, l'enfiteusi, l'uso) su di un immobile da costruire, o colui che, anche se non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la medesima per ottenere l'assegnazione della proprietà o di un diritto reale di godimento su un immobile che la cooperativa deve ancora costruire".

Le imprese, le persone giuridiche e le associazioni non riconosciute che abbiano acquistato la proprietà o un altro diritto reale su immobili da costruire sono, pertanto, escluse dall'applicazione di questa disciplina e dalle relative tutele.

Il **"costruttore"** dell'immobile è, pertanto, l'impresa di qualsiasi tipo, inclusa la cooperativa edilizia (citata espressamente per la sua diffusione ed importanza nel nostro paese), che stipuli con l'acquirente un contratto che produca gli effetti sopra esposti e questo sia che l'impresa realizzi in proprio l'immobile, sia che ne affidi la costruzione a terzi.

Lo **"immobile da costruire"** è quello per il quale è stato "richiesto il permesso di costruire (la vecchia concessione edilizia) e che sia ancora da edificare, in tutto o in parte, cioè in uno stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità" e, quindi l'utilizzo per uso abitativo.

La **"situazione di crisi"** dell'impresa costruttrice dell'immobile, che rappresenta il momento in cui si applica questa disciplina di tutela dell'acquirente o del promissario acquirente, è quella in cui il costruttore sia o sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto (se l'immobile è un altro, anche se della stessa impresa, la situazione di crisi non ricorre) o ad una procedura concorsuale (fallimentare): fallimento (che, a partire dal 16 Agosto 2020, sarà sostituito dalla "liquidazione giudiziale"), amministrazione straordinaria, concordato preventivo (che sarà finalizzato, finché possibile, alla continuità dell'attività dell'impresa in crisi, se no alla liquidazione di essa), liquidazione coatta amministrativa (quest'ultima solo per le cooperative).

fine prima parte...

segue... ==> [Per visionare la seconda parte dell'intervento clicca qui >>>](#)

[1] Gli articoli da 385 a 388 del D.Lgs. 14/2019 formano la Parte Terza del Codice della crisi di impresa e dell'insolvenza.

[2] Il 15 Agosto è festivo e quindi la scadenza del termine passa al giorno feriale successivo

Ebook La disciplina della Società a responsabilità limitata dopo il D.Lgs. 14/2019

a cura di Visconti Gianfranco

3 Aprile 2019