

# CASA, NOVITÀ PER I CONTRATTI PRELIMINARI E PER GLI ACQUISTI DAL COSTRUTTORE

## *In Gazzetta il codice della crisi di impresa e dell'insolvenza*

Con la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale del decreto legislativo in materia di crisi di impresa e dell'insolvenza (n. 14/2019), arrivano alcune novità di interesse per il settore immobiliare, in tema di contratti preliminari e di tutela degli acquirenti di immobili da costruire.

Si precisa che, con riguardo al primo aspetto, il provvedimento chiarisce, anzitutto, gli attuali dubbi circa lo scioglimento del **contratto preliminare di vendita immobiliare** nell'ambito di una procedura di liquidazione giudiziale. Si prevede, infatti, che il curatore possa sciogliersi dal preliminare anche quando il promissario acquirente abbia proposto e trascritto, prima della liquidazione giudiziale, una domanda di esecuzione in forma specifica (domanda che ha lo scopo di provocare una pronuncia che produce gli stessi effetti del contratto non concluso). Tale scioglimento, tuttavia, non è opponibile al promissario acquirente nel caso in cui la domanda in questione venga poi accolta. Una seconda novità riguarda l'ipotesi del subingresso del curatore nel contratto preliminare: si prevede che gli acconti eventualmente versati prima della liquidazione giudiziale possano essere considerati opponibili alla massa solo nella "misura pari alla metà dell'importo che il promissario acquirente dimostra di aver versato".

Quanto alle novità recate alla disciplina degli **immobili da costruire**, il provvedimento modifica il decreto legislativo n. 122 del 2005, allo scopo di rafforzare le tutele finora previste in favore degli acquirenti di tale genere di immobili. In questa prospettiva viene, infatti, stabilito che la mancata consegna della polizza decennale postuma (e non più solo, quindi, il verificarsi di una situazione di crisi del venditore) sia motivo di escussione della fideiussione prestata dal costruttore a garanzia delle somme riscosse, nonché di nullità del contratto ("che può essere fatta valere solo dall'acquirente"). Inoltre, si dispone che, con successivi decreti ministeriali, vengano definiti i modelli *standard* di fideiussione e della polizza di assicurazione. Ancora, si prescrive che degli estremi della polizza assicurativa, così come della sua conformità ai requisiti *standard*, venga fatta menzione nell'atto di trasferimento dell'immobile. Infine, si prevede che il contratto preliminare e ogni altro contratto comunque diretto al successivo acquisto della proprietà o di altro diritto reale sugli immobili oggetto del d.lgs. n. 122/2005 siano "stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata".