



L'art. 12 della Legge delega 2681 (Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza)

**Scopo effetti e conseguenze per realizzare la piena tutela
degli acquirenti di immobili in costruzione.**

**Il testo dell'articolo introduce il controllo di legalità da parte
dei notai a partire dal compromesso al fine di assicurare il
rilascio della fideiussione e dell'assicurazione decennale
postuma nella compravendita di immobili in costruzione,
già previsti dal D.lgs 122/2005.**

**In questo modo si vuole evitare l'elusione della legge che
nei primi dieci anni dall'entrata in vigore della legge non ha
permesso la piena realizzazione del dettato legislativo
vanificando la Legge e coinvolgendo impropriamente nelle
crisi d'impresa gli acquirenti.**

Il testo dell'art. 12

DISEGNO DI LEGGE

presentato dal Ministro della giustizia (ORLANDO) di concerto con il Ministro dello sviluppo economico (GUIDI) approvato dalla Camera dei deputati il 1° febbraio 2017, approvato al Senato l'11 ottobre 2017

...

Art. 12.

(Garanzie in favore degli acquirenti di immobili da costruire)

Il Governo è delegato ad adottare, con le modalità e nei termini di cui all'articolo 1, disposizioni in materia di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, secondo i seguenti principi e criteri direttivi:

- a) al fine di **garantire il controllo di legalità da parte del notaio sull'adempimento dell'obbligo di stipulazione della fideiussione di cui agli articoli 2 e 3 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, nonché dell'obbligo di rilascio della polizza assicurativa indennitaria di cui all'articolo 4 del medesimo decreto legislativo**, stabilire che l'atto o il contratto avente come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, nonché qualunque atto avente le medesime finalità, debba essere stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata;
- b) prevedere che dall'inadempimento dell'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4 del citato decreto legislativo n. 122 del 2005 consegua la nullità relativa del contratto, nei termini previsti dall'articolo 2, comma 1, del medesimo decreto legislativo.

Favorevoli 209; Astenuti 0; Contrari 1

di cosa stiamo parlando

10mila fallimenti

100mila famiglie coinvolte

2,5 miliardi di euro di danni

Ancora una volta: **fallimenti immobiliari**.

A partire dal 2006 (più di dieci anni fa!), anno di entrata a regime dell'obbligo di fideiussione a garanzia degli anticipi dati alle imprese da parte degli acquirenti,

le famiglie coinvolte nei 10mila fallimenti nel settore dell'edilizia residenziale sono 100mila. Il danno accusato ammonta a oltre 2,5 miliardi di euro!

Questo grazie alla **disapplicazione della normativa**. Il **70%** delle nuove costruzioni viene venduto senza garanzia fideiussoria!

Ma se questo è il danno provocato alle famiglie ben più consistente è quello provocato al sistema Paese:

al **CREDITO**, ai **SUBAPPALTATORI**, ai **DIPENDENTI** e agli **ENTI LOCALI**.

Danno stimabile in oltre **10 miliardi!**

Difatti il decreto, con la necessità per il costruttore di essere considerato "**garantibile**", stimola il **miglioramento della qualità imprenditoriale** e diminuisce così il rischio di default!

Inoltre, l'obbligo di fornire l'assicurazione decennale postuma con i **controlli** conseguenti pretesi dalle Assicurazioni costringe a **elevare la qualità dell'immobile e rispettare le norme costruttive!**

La mancanza di un adeguato impianto sanzionatorio finora ha favorito l'elusione della legge e il pesante coinvolgimento nelle crisi aziendali di migliaia di famiglie, coinvolgimento che la corretta applicazione della legge eviterebbe!

Così a perdere non sono solo le famiglie, fatto comunque drammatico.

Anche le imprese e il settore nel suo complesso hanno subito il **pesante contraccolpo provocato dalla presenza di migliaia di imprese inattendibili di cui il sistema creditizio non si fida a causa della loro fragilità imprenditoriale**.

Esse **gravano sul mercato, lo condizionano e in definitiva impediscono la ristrutturazione del comparto** e la sua fuoriuscita dalla crisi attraverso iniziative di qualità, costruttiva e finanziaria!

A fallire sono proprio le imprese che non applicano il d.lgs. 122/05! Quelle che lo applicano sono invece quelle che reggono meglio l'urto della crisi, continuano a fare utili e garantiscono la partecipazione del settore al mantenimento del PIL.

A fronte di questo scenario la Delega approvata dà la facoltà al Governo di redigere il decreto delegato che attui l'art. 12 ponendo fine alla drammatica elusione della legge.



ASSOCIAZIONE ITALIANA CONDOMINI

COORDINAMENTO NAZIONALE VITTIME FALLIMENTI IMMOBILIARI

**via Marsala 8, 20121 Milano
% Casa delle Associazioni
tel 02 4985123 fax 02 4695536
segreteria@assocond-conafi.it
www.assocond-conafi.it**

**Referenti per l'Associazione
dott. Marco Magni
355 7108824
marco.magni@assocond-conafi.it
dott. Riccardo De Benedetti
3482897669
debenedetti@mac.com**