

## **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**  
**2,5miliardi 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](mailto:segreteria@assocond-conafi.it)**  
**[www.assocond-conafi.it](http://www.assocond-conafi.it)**

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