Legge sul fallimento e immobili da costruire

23 Ottobre 2007

Il D.Lgs. 12 settembre 2007, n. 169 (pubblicato sulla G.U. n. 241 del 16 ottobre 2007 e in vigore dal 1 gennaio 2008) ha apportato alcune modifiche ed integrazioni alla legge che disciplina il fallimento e le altre procedure concorsuali (Regio Decreto 267/1942).

In particolare si segnala che sono stati modificati, tra l`altro, gli articoli 67 e 72 bis in materia, rispettivamente, di revocatoria dei contratti stipulati dal debitore fallito in danno ai creditori e di scioglimento dei contratti preliminari di vendita stipulati ai sensi del D.Lgs. 122/2005.

In base all`art. 67, comma 3, lettera c), la limitazione all`esperibilità dell`azione revocatoria da parte del curatore del fallimento – già prevista per i contratti di vendita purchè conclusi a giusto prezzo ed aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l`abitazione principale dell`acquirente o di suoi parenti o affini entro il terzo grado – viene ora estesa ai contratti preliminari trascritti ai sensi dell`art. 2645 bis del codice civile, i cui effetti non siano cessati per mancata conclusione del contratto definitivo entro 1 anno dalla data convenuta tra le parti e in ogni caso per mancata trascrizione del contratto definitivo entro 3 anni dalla trascrizione del preliminare, così come previsto dall`art. 2645 bis, comma 3.

La norma riguarda i contratti di vendita, preliminari e definitivi, in generale e può trovare applicazione anche per i contratti preliminari stipulati ai sensi del D.Lgs. 122/2005 qualora gli acquirenti non abbiano ricevuto la fideiussione a garanzia di quanto versato al costruttore, abbiano provveduto a trascrivere il preliminare e non intendano avvalersi dell`azione di nullità di cui all`art. 2 del D.Lgs. 122/2005.

Il nuovo art. 72 bis invece prevede che, in caso di dichiarazione di fallimento del costruttore, i contratti preliminari aventi ad oggetto immobili da costruire si sciolgono se, prima che il curatore comunichi la scelta tra esecuzione e scioglimento, l`acquirente abbia escusso la fideiussione di cui all`art. 2 del D.Lgs. 122/2005, dandone comunicazione al curatore. La fideiussione comunque non può essere escussa dopo che il curatore abbia comunicato di voler dare esecuzione al contratto.

In allegato: R.D. 16-3-42 n.267 modificato D.Lgs. 12-9-07 n.169

1395-ALLEGATO.pdfApri