

DDL delega per la riforma delle discipline della crisi di impresa: proposte ANCE in Aula della Camera

31 Gennaio 2017

In relazione all'esame in prima lettura, in Aula della Camera, del disegno di legge recante "*Delega al Governo per la riforma delle discipline della crisi di impresa e dell'insolvenza*" (DDL 3671-bis/C), l'Associazione è tornata ad evidenziare – come già nel corso dell'apposita audizione (si veda al riguardo la notizia di "Interventi" del [6 luglio u.s.](#) e del [22 dicembre u.s.](#)) – le proprie proposte sulla codificazione del fallimento "onesto" e sulla necessità di rivedere i privilegi relativi ai crediti erariali per imposte dirette, indirette, tra cui l'IVA, e per i tributi locali.

L'ANCE ha, altresì, evidenziato la necessità di intervenire sulla norma, introdotta nel corso dell'esame in Commissione Giustizia, concernente la delega al Governo per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire, di cui al Dlgs 122/2005. La disposizione, infatti, presenta diversi profili di criticità nonché di fondata illegittimità. In primo luogo, viene affidato ai notai un ruolo di garanzia a favore degli acquirenti prevedendo la necessità che il contratto preliminare – avente ad oggetto il trasferimento non immediato di un immobile da costruire – sia redatto nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, senza tener conto che tale formalità è un adempimento che può essere svolto esclusivamente da soggetti imprenditoriali che alienano gli immobili in corso di costruzione ma non anche da altri soggetti che per, loro natura, ricorrono ad altre procedure pur svolgendo la medesima attività nel settore immobiliare. Dall'attuazione della norma ne deriverebbe, pertanto, un'illegittima disparità di trattamento ponendosi altresì in contrasto con la definizione di "costruttore" (ossia di chi è tenuto all'applicazione della legge) fornita dall'articolo 2 della L. 210/2004.

La norma prevede, inoltre, che al momento della stipula debba essere consegnata la polizza indennitaria di cui all'art. 4 del D.Lgs. 122/2005, volta a coprire eventuali vizi e gravi difetti che si potrebbero manifestare successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione. Tale obbligo si traduce di fatto in un adempimento impossibile, dal momento che nessuna compagnia assicurativa rilascia garanzie la cui efficacia ha come presupposto l'ultimazione dell'immobile prima che la costruzione sia terminata. Peraltro, la polizza indennitaria rappresenta di per sé una criticità della normativa, considerato che l'articolo 4 non indica né i massimali né l'oggetto della garanzia in funzione degli elementi della costruzione e dei relativi difetti.

Per le ragioni sopra esposte, l'Associazione ha chiesto l'opportuno ripensamento della norma o, comunque, la sua sostanziale revisione.

Le proposte ANCE sono state ampiamente condivise e saranno oggetto di valutazione nel prosieguo dell'iter del provvedimento.