

Nel decreto legislativo in materia di crisi di impresa e di insolvenza in G.U.

# Più tutele per chi compra

## Novità su contratti preliminari e acquisti sulla carta

**C**on la pubblicazione in *Gazzetta Ufficiale* del decreto legislativo in materia di crisi di impresa e di 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. Lo ha segnalato Confedilizia precisando 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

### Crescita, serve meno fisco sugli immobili

«Confedilizia aveva chiesto al presidente del consiglio, Conte di pronunciarsi sull'indiscrezione giornalistica secondo la quale il governo avrebbe in preparazione una nuova patrimoniale sugli immobili. Palazzo Chigi ha smentito categoricamente. Ne prendiamo volentieri atto», ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ri-

badendo tuttavia il nostro appello a ridurre la patrimoniale che gli immobili sopportano già. Si tratta di 21 miliardi di euro l'anno fra Imu e Tasi, che stanno devastando il comparto immobiliare e tutto il suo immenso indotto. Se vogliamo favorire la crescita, è questa è una delle strade da seguire».

—© Riproduzione riservata—

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 accenti 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 pre-

viste 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 dlgs. n.122/2005 siano «stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata». Per maggiori informazioni e approfondimenti è possibile rivolgersi alle associazioni territoriali di Confedilizia: [www.confedilizia.it/sedi-territoriali](http://www.confedilizia.it/sedi-territoriali).

—© Riproduzione riservata—

### GARAVAGLIA

## Imu-Tasi, 150 mld dal 2012

«In questi giorni sono stati diversi gli esponenti del governo che hanno smentito il proposito di introdurre un'ulteriore imposta patrimoniale, dal presidente del consiglio Conte ai vicepremier Di Maio e Salvini. Lo ha fatto anche il sottosegretario all'economia, Garavaglia, ma con un'aggiunta importante, quella di ricordare che in Italia la patrimoniale c'è già: si chiama Imu-Tasi e dal 2012 ad oggi ha pesato per 150 mld sugli immobili, diminuendo il valore di almeno 2.000», ha detto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa. «In vista del Def sarebbe più produttivo se le forze politiche, anziché evocare la misura più autolesionista che possa immaginarsi, si confrontassero sugli interventi che potrebbero favorire la crescita: riduzioni fiscali che incentivino le attività (il comparto immobiliare, con il suo indotto, sarebbe l'ideale) e tagli alla spesa pubblica».

—© Riproduzione riservata—

Emilia Romagna: respinta la risoluzione per attuarne l'obbligo

## Pd contrario al voto online per i consorzi di bonifica

**L'**assemblea legislativa della regione Emilia-Romagna ha respinto una risoluzione del piacentino Giancarlo Tagliaferri (Fratelli d'Italia) tesa a far osservare dai consorzi di bonifica l'obbligo stabilito, addirittura anni fa, sia da una legge regionale che dallo statuto del consorzio di bonifica di Piacenza, di far svolgere in modo telematico le elezioni consortili.

Hanno votato in modo contrario i soli 22 consiglieri del Pd (fra i quali i piacentini Molinari e Tarasconi) e di Sinistra italiana.

A favore del voto telematico hanno invece votato i 14 consiglieri della Lega (fra cui il piacentino Rancan), di Forza Italia, 5stelle e del gruppo Misto, oltre naturalmente che di Fratelli d'Italia. Si sono astenuti dalla votazione, benché presenti, un consigliere del Pd e uno della Lega Nord.

Con uguale comportamento dei consiglieri delle diverse correnti politiche, l'assemblea ha anche respinto una risoluzione del Movimento 5stelle che mirava a promuovere «la realizzazione di studi indipendenti sul sistema elettorale dei consorzi di bonifica, in considerazione anche del fatto che finora la partecipazione al voto è stata ridottissima, scegliendo con chiarezza la strada della democrazia e della trasparenza».

—© Riproduzione riservata—

**L'amministratore preparato non sarà colto in difetto dall'assemblea**


**Confedilizia assicura agli amministratori condominiali la formazione obbligatoria con CORSI ON LINE**

Consigliere di Ter sempre e la Tasi preparazione, quando a loro volta Formazione iniziale per i segnalati Confedilizia: 200 euro oltre Iva\* Formazione periodica per i segnalati Confedilizia: 40 euro oltre Iva\* Essere nella città sede al momento dell'iscrizione \*Importo Ivaiva 10%

**CORSI RESIDENZIALI**

Professionisti qualificati al Ter, fuori, un stato esemplare per la Tasi Formazione iniziale e periodica Informazioni e costi presso le Associazioni territoriali Confedilizia, presenti in ogni regione provinciale ed anche nei maggiori centri (elenco siti su [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it))

Info: [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) Numero verde 800 400 700 [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) [info@confedilizia.it](mailto:info@confedilizia.it)





Questa pagina viene pubblicata ogni primo mercoledì del mese ed è realizzata dall'UFFICIO STAMPA della CONFEDILIZIA L'ORGANIZZAZIONE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE [www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it) - [www.confedilizia.eu](http://www.confedilizia.eu)

### CORSI AMMINISTRATORI ON-LINE

#### SAVE THE DATE

#### Le prossime date per sostenere l'esame finale

Giovedì	4 aprile,	ore 15	Grosseto
Sabato	15 aprile,	ore 9,30	Piacenza
Giovedì	18 aprile,	ore 15	Napoli
Sabato	4 maggio,	ore 15	Massa Carrara
Giovedì	16 maggio,	ore 15	Lanciano
Sabato	8 giugno,	ore 15	Pescara
Venerdì	21 giugno,	ore 15	Palermo
Sabato	6 luglio,	ore 15	Pisa
Venerdì	27 settembre,	ore 15	Messina
Sabato	5 ottobre,	ore 9,30	Milano
Sabato	12 ottobre,	ore 9,30	Piacenza
Giovedì	24 ottobre,	ore 15	Ascoli Piceno
Sabato	9 novembre,	ore 15	Treviso
Giovedì	14 novembre,	ore 15	Napoli
Sabato	7 dicembre,	ore 15	Vicenza
Mercoledì	11 dicembre,	ore 15	Roma

Ogni sessione comprende esami sia per Corsi on-line iniziali che per Corsi on-line periodici di qualsiasi anno. Superato l'esame, il diploma viene immediatamente rilasciato.