



AIDC

Associazione Italiana
Dottori Commercialisti
ed Esperti Contabili

Sezione di Milano

**Riforma della crisi d'impresa:
le novità in vigore dal 16 marzo 2019**

(Circolare n. 4 del 5 marzo 2019)

Indice

1. Premessa	3
2. Albo dei gestori e controllori delle procedure di soluzione della crisi	4
3. Certificazione dei debiti contributivi, per premi assicurativi e fiscali	6
4. Obbligo di adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili	6
4.1. Definizione di crisi	7
4.2. Modifiche conseguenti del codice civile	8
5. Responsabilità degli amministratori	9
6. Estensione dei casi di nomina obbligatoria del sindaco o revisore di s.r.l.	9
7. Altre modifiche del codice civile	10
8. Garanzie in favore degli acquirenti degli immobili da costruire	11

1. Premessa

Il **D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14**, recante il "*Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della Legge 19 ottobre 2017, n. 155*", pubblicato nella Gazzetta Ufficiale il 14 febbraio 2019, ha introdotto alcune significative modifiche normative in ambito civilistico e concorsuale.

Successivamente, in data 27 febbraio 2019, la Camera dei Deputati ha approvato la **proposta di Legge n. 1409**, già approvata dal Senato della Repubblica il 29 novembre 2018, che riconosce al **Governo** la facoltà di adottare disposizioni integrative e correttive dei DLgs. emanati in attuazione della Delega contenuta nella L. 155/2017 – con la procedura indicata dall'art. 1, co. 3, e nel rispetto dei principi e criteri direttivi da essa fissati – **entro due anni** dall'entrata in vigore dell'ultimo dei DLgs. medesimi.

Alla luce dell'attuale versione del D.Lgs. 14/2019, le **principali novità** riguardano:

- la **definizione di "crisi d'impresa"**, anche tramite appositi **indicatori**;
- la previsione degli **strumenti di allerta**, degli **obblighi di segnalazione** a carico di alcuni soggetti qualificati (sindaci, revisori, Agenzia delle Entrate, INPS e Agente della Riscossione) e del procedimento di **composizione assistita della crisi**;
- la revisione e innovazione di alcune disposizioni riguardanti le tipologie di **soluzione della crisi attualmente previste dal R.D. 16 marzo 1942, n. 267** (c.d. "Legge Fallimentare"), come il piano attestato di risanamento, l'accordo di ristrutturazione dei debiti, il concordato preventivo, il fallimento – che sarà ridenominato in "liquidazione giudiziale", pur mantenendone le caratteristiche principali – e le procedure concorsuali dei soggetti non fallibili sinora regolate dalla Legge 27 gennaio 2012, n. 3 (accordo di composizione della crisi da sovraindebitamento, piano del consumatore e liquidazione del patrimonio del debitore), che subiranno anch'esse un formale mutamento di denominazione;
- la formulazione, per la prima volta, della **disciplina dei gruppi di imprese in crisi**;
- l'istituzione di un **Albo dei professionisti incaricabili** per le attività di gestione e controllo delle procedure di soluzione della crisi o dell'insolvenza;
- la modifica del codice civile, con particolare riguardo all'introduzione dell'obbligo, per le società, di adottare **adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili**;
- la previsione del dovere dell'**imprenditore individuale** di assumere misure idonee per la tempestiva rilevazione della crisi d'impresa e la perdita di continuità aziendale.

L'art. 389, co. 1, del D.Lgs. 14/2019 differisce al **15 agosto 2020** l'**entrata in vigore** del "*Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza*", ad **eccezione** di alcune specifiche disposizioni la cui applicazione è stabilita, dal successivo co. 2, già dal **16 marzo 2019**, in particolare quelle riguardanti le seguenti tematiche:

- l'istituzione dell'**Albo dei professionisti incaricabili** per la gestione e il controllo delle procedure di soluzione della crisi (art. 356 del D.Lgs. 14/2019);

- la **certificazione dei debiti previdenziali, per premi assicurativi e fiscali** (artt. 363 e 364 del D.Lgs. 14/2019);
- l'obbligo, posto in capo alle società, di adottare adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili (artt. 375 e 377 del D.Lgs. 14/2019);
- l'estensione dei **casi di nomina obbligatoria dell'organo di controllo o revisione legale dei conti** della società a responsabilità limitata (art. 379 del D.Lgs. 14/2019);
- le garanzie in favore degli acquirenti di immobili da costruire (artt. 385-388 del D.Lgs. 14/2019)

La presente Circolare si propone, pertanto, di illustrare le disposizioni che entreranno in vigore nei prossimi giorni e che avranno un impatto immediato per imprese e professionisti.

2. Albo dei gestori e controllori delle procedure di soluzione della crisi

L'art. 356 del D.Lgs. 14/2019, in vigore dal 16 marzo 2019, stabilisce che è istituito presso il Ministero della Giustizia un albo dei soggetti, costituiti anche in forma associata o societaria, destinati a svolgere, su incarico del Tribunale, le **funzioni di curatore, commissario giudiziale o liquidatore**, nelle procedure previste nel codice della crisi e dell'insolvenza. Possono ottenere l'iscrizione i soggetti che – in possesso dei requisiti di cui all'art. 358, co. 1, lett. a), b) e c), del D.Lgs. 14/2019 – **dimostrano di aver assolto gli obblighi di formazione** di cui all'art. 4, co. 5, lett. b), c) e d), del D.M. 24 settembre 2014, n. 202. A questo proposito, il richiamato art. 358 del D.Lgs. 14/2019, formalmente applicabile dal 15.8.2020, precisa che possono essere chiamati a svolgere le funzioni di curatore, commissario giudiziale e liquidatore, nelle procedure di cui al "*Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza*":

- a) gli iscritti agli albi degli avvocati, dei **dottori commercialisti** e degli **esperti contabili** e dei consulenti del lavoro;
- b) gli **studi professionali associati o società tra professionisti**, sempre che i soci delle stesse siano in possesso dei requisiti professionali di cui alla lett. a), e, in tal caso, all'atto dell'accettazione dell'incarico, deve essere designata la persona fisica responsabile della procedura. Questi requisiti devono essere in possesso della persona fisica responsabile della procedura, nonché del legale rappresentante della società tra professionisti o di tutti i componenti dello studio professionale associato;
- c) coloro che abbiano svolto **funzioni di amministrazione, direzione e controllo in società di capitali o società cooperative**, dando prova di **adeguate capacità imprenditoriali** e purché non sia intervenuta nei loro confronti dichiarazione di apertura della procedura di liquidazione giudiziale.

Ai fini del **primo popolamento dell'Albo dei gestori e controllori della crisi**, possono ottenere l'iscrizione **anche i soggetti** in possesso dei requisiti di cui all'art. 358, co. 1, lett. a), b) e c), del D.Lgs. 14/2019 che documentano di essere stati **nominati, alla data del 16 marzo 2019, in**

almeno quattro procedure negli ultimi quattro anni, curatori fallimentari, commissari o liquidatori giudiziali. Costituisce condizione per il mantenimento dell'iscrizione l'acquisizione di uno specifico aggiornamento biennale, ai sensi del predetto Decreto: la Scuola Superiore della Magistratura provvederà a elaborare le linee guida generali per la definizione dei programmi dei corsi di formazione e di aggiornamento.

L'art. 356, co. 3, del D.Lgs. 14/2019 precisa altresì che rappresenta un presupposto per l'iscrizione all'albo il possesso dei seguenti **requisiti di onorabilità**:

- a) non versare in una delle condizioni di ineleggibilità o decadenza previste dall'art. 2382 c.c.;
- b) non essere stati sottoposti a misure di prevenzione disposte dall'autorità giudiziaria ai sensi del D.Lgs. 6 settembre 2011, n. 159;
- c) non essere stati **condannati con sentenza passata in giudicato**, salvi gli effetti della riabilitazione:
 - 1) a **pena detentiva** per uno dei reati previsti dalle norme che disciplinano l'attività bancaria, finanziaria, mobiliare, assicurativa e dalle norme in materia di mercati e valori mobiliari, di strumenti di pagamento;
 - 2) alla **reclusione** per uno dei delitti previsti nel titolo XI del libro V del codice civile o nel D.Lgs. 14/2019;
 - 3) alla reclusione per un tempo non inferiore a un anno per un delitto contro la pubblica amministrazione, la fede pubblica, il patrimonio, l'ordine pubblico, l'economia pubblica ovvero per un delitto in materia tributaria;
 - 4) alla reclusione per un tempo superiore a due anni per un qualunque delitto non colposo;
- d) non avere riportato negli **ultimi cinque anni** una **sanzione disciplinare più grave** di quella minima prevista dai singoli ordinamenti professionali.

Il successivo art. 357 del D.Lgs. 14/2019, inoltre, dispone che, con **Decreto Ministeriale da adottare entro il 1° marzo 2020**, saranno stabilite le **modalità** di:

- a) **iscrizione all'albo** di cui all'art. 356 del D.Lgs. 14/2019;
- b) sospensione e cancellazione dal medesimo albo;
- c) esercizio del potere di vigilanza da parte del Ministero della Giustizia.

Gli artt. 356 e 357 del D.Lgs. 14/2019, in vigore dal 16 marzo 2019, pongono, tuttavia, un difetto di coordinamento con l'art. 352 del D.Lgs. 14/2019, contenente le disposizioni transitorie sul funzionamento dell'OCRI, nell'ambito del procedimento di composizione assistita della crisi. Questa disposizione stabilisce, infatti, che – **sino all'istituzione** presso il Ministero della Giustizia dell'**albo** di cui all'art. 356 del D.Lgs. 14/2019, in vigore, tuttavia, dal 16 marzo 2019, ma la cui attuazione è di fatto subordinata all'emanazione del Decreto Ministeriale entro il 1° marzo 2020 e, quindi, prima dell'entrata in vigore delle disposizioni concorsuali del "*Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza*" – i componenti del collegio di esperti dell'Organismo di Composizione della Crisi (art. 17, co. 1, lett. a) e

b), del D.Lgs. 14/2019) sono individuati tra i soggetti iscritti all'albo dei dottori commercialisti e degli esperti contabili o all'albo degli avvocati i quali abbiano svolto funzioni di **commissario giudiziale, attestatore o abbiano assistito il debitore** nella presentazione della domanda di accesso **in almeno tre procedure di concordato preventivo che abbiano superato la fase dell'apertura o tre accordi di ristrutturazione dei debiti che siano stati omologati**.

3. Certificazione dei debiti contributivi, per premi assicurativi e fiscali

L'art. 363 del D.Lgs. 14/2019, in vigore dal 16 marzo 2019, stabilisce che l'INPS e l'INAIL, **su richiesta del debitore o del Tribunale**, comunicano i crediti dagli stessi vantati nei confronti del debitore a titolo di contributi e premi assicurativi, attraverso il rilascio di un **certificato unico**: i predetti enti dovranno, pertanto, definire, **entro il 14 giugno 2019**, i contenuti della comunicazione e i tempi per il rilascio di tale certificato unico.

Analogamente, il successivo art. 364 del D.Lgs. 14/2019, anch'esso applicabile dal 16 marzo 2019, dispone che gli uffici dell'**Amministrazione finanziaria** e degli enti preposti all'accertamento dei tributi di loro competenza rilasciano, **su richiesta del debitore o del tribunale**, un certificato unico sull'esistenza di debiti risultanti dai rispettivi atti, dalle contestazioni in corso e da quelle già definite per le quali i debiti non sono stati soddisfatti. L'Agenzia delle Entrate adotta, entro il 14 giugno 2019, con proprio provvedimento, **modelli per la certificazione dei carichi pendenti**, risultanti al sistema informativo dell'anagrafe tributaria e dell'esistenza di contestazioni, nonché per le istruzioni agli uffici locali dell'Agenzia delle Entrate competenti al rilascio e definisce un fac-simile di richiesta delle certificazioni medesime da parte dei soggetti interessati, curando la tempestività di rilascio.

4. Obbligo di adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili

L'art. 14 della L. 155/2017 aveva prospettato l'introduzione dell'obbligo civilistico per l'**imprenditore** e gli organi sociali di istituire **assetti organizzativi adeguati** per la **rilevazione tempestiva della crisi** e della **perdita della continuità aziendale**, nonché di attivarsi per il tempestivo ricorso ad uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale.

In **attuazione** di tale disposizione, l'art. 375 del D.Lgs. 14/2019, in vigore dal 16 marzo 2019, ha stabilito l'introduzione del **co. 2 dell'art. 2086 c.c.**, così formulato: "*L'imprenditore, che operi in **forma societaria o collettiva**, ha il dovere di istituire un **assetto organizzativo, amministrativo e contabile adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa, anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale, nonché di attivarsi senza indugio per l'adozione e l'attuazione di uno degli strumenti previsti dall'ordinamento per il superamento della crisi e il recupero della continuità aziendale***". Alla luce della formulazione letterale di tale norma, si osserva che, rispetto alla L. 155/2017, **non compare più il riferimento all'im-**

prenditore individuale, con l'effetto che l'obbligo civilistico degli adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili riguarda soltanto i soggetti societari. I doveri incombenti sull'imprenditore individuale sono, invece, definiti dall'art. 3, co. 1, del D.Lgs. 14/2019 – che non è richiamato dall'art. 389, co. 2, del D.Lgs. 14/2019, con l'effetto che entrerà in vigore dal 15 agosto 2020 – secondo cui *"L'imprenditore individuale deve adottare misure idonee a rilevare tempestivamente lo stato di crisi e assumere senza indugio le iniziative necessarie a farvi fronte"*. Conseguentemente, è altresì possibile rilevare che l'obbligo di adottare adeguati assetti organizzativi, amministrativi e contabili riguarda tutte le società, indipendentemente dal fatto che si trovino in una situazione di difficoltà: l'art. 2086, co. 2, c.c., precisa, infatti, che tale incombente deve essere assolto da tutte le società *"anche in funzione della rilevazione tempestiva della crisi dell'impresa e della perdita della continuità aziendale"*, a differenza dell'imprenditore individuale che deve soltanto assumere le misure idonee ad intercettare i sintomi della crisi.

Per quanto concerne il concetto di **assetto organizzativo**, deve intendersi l'insieme delle regole e delle procedure finalizzate a garantire la corretta attribuzione del potere decisionale in relazione alle capacità e responsabilità dei singoli soggetti. L'**assetto amministrativo e contabile** riguarda, invece, la **rilevazione contabile completa, tempestiva e attendibile**, la produzione di informazioni valide e utili per le scelte di gestione e la salvaguardia del patrimonio **aziendale**, nonché di **dati attendibili per la formazione del bilancio**.

4.1. Definizione di crisi

Una delle principali novità del D.Lgs. 14/2019 è rappresentata dalla definizione di "crisi", colmando una lacuna normativa della Legge Fallimentare, che si limita a precisare – nell'art. 160, co. 3, del R.D. 267/1942, con riguardo all'accesso al **concordato preventivo** – che *"per stato di crisi si intende anche lo stato di insolvenza"* (art. 5 del R.D. 267/1942).

L'art. 2, co. 1, lett. a), del D.Lgs. 14/2019 identifica la crisi con *"lo stato di difficoltà economico-finanziaria che rende probabile l'insolvenza del debitore, e che per le imprese si manifesta come inadeguatezza dei flussi di cassa prospettici a far fronte regolarmente alle obbligazioni pianificate"*. Questa disposizione individua, pertanto, una definizione finanziaria prospettica di crisi: pur entrando formalmente **in vigore dal 15 agosto 2020**, potrebbe, tuttavia, costituire un utile punto di riferimento durante il periodo transitorio, sia per l'osservanza degli obblighi civilistici sull'adeguatezza degli assetti societari che per l'interpretazione applicativa di alcune disposizioni del R.D. 267/1942 non espressamente disciplinate sul punto.

Lo stesso dicasi per l'art. 13, co. 1, del D.Lgs. 14/2019, secondo cui costituiscono indicatori di crisi gli **squilibri di carattere reddituale, patrimoniale o finanziario**, rapportati alle specifiche caratteristiche dell'impresa e dell'attività imprenditoriale svolta dal debitore, tenuto conto della data di costituzione e di inizio dell'attività, rilevabili attraverso appositi indici che diano evidenza della **sosteni-**

bilità dei debiti per almeno i sei mesi successivi e delle **prospettive di continuità aziendale per l'esercizio in corso** o, quando la durata residua dell'esercizio al momento della valutazione è inferiore a sei mesi, per i **sei mesi successivi**. A questi fini, sono **indici significativi** quelli che misurano **la sostenibilità degli oneri dell'indebitamento con i flussi di cassa** che l'impresa è in grado di generare e **l'adeguatezza dei mezzi propri rispetto a quelli di terzi**. Costituiscono altresì indicatori di crisi **ritardi nei pagamenti reiterati e significativi**, anche sulla base di quanto previsto nell'art. 24 del D.Lgs. 14/2019. Quest'ultima disposizione, anch'essa in vigore dal 15 agosto 2020, stabilisce – nell'ambito delle misure premiali riconosciute al debitore che si attiva tempestivamente nel richiedere l'accesso procedimento di composizione assistita, al concordato preventivo o all'accordo di ristrutturazione dei debiti – alcuni ulteriori indici alternativi:

- l'esistenza di **debiti per retribuzioni scaduti da almeno 60 giorni per un ammontare pari a oltre la metà dell'importo complessivo mensile delle retribuzioni**;
- l'esistenza di **debiti verso fornitori scaduti da almeno 120 giorni per un ammontare superiore a quello dei debiti non scaduti**;

Tali indici, peraltro, potrebbero configurare già uno stato di insolvenza e non di mera crisi.

4.2. Modifiche conseguenti del codice civile

L'introduzione del co. 2 dell'art. 2086 c.c., con riguardo all'obbligo delle società di dotarsi di adeguati assetti aziendali, ha, quindi, comportato la necessità di modificare – ad opera dell'art. 377 del D.Lgs. 14/2019, anch'esso in vigore dal 16 marzo 2019 – alcune specifiche norme del codice civile riguardanti i diversi soggetti interessati. Nel caso delle **società di persone**, è stata stabilita la sostituzione del **co. 1 dell'art. 2257 c.c.**, al fine di stabilire che la gestione dell'impresa si svolge nel rispetto dell'art. 2086, co. 2, c.c., e spetta esclusivamente agli amministratori, i quali compiono le operazioni necessarie per l'attuazione dell'oggetto sociale: rimane, naturalmente, confermato che, salvo diversa pattuizione, l'amministrazione della società spetta a ciascuno dei soci disgiuntamente dagli altri.

Analogamente, nell'ambito della disciplina delle **società per azioni**, è stato previsto che la gestione dell'impresa si svolga in osservanza dell'art. 2086, co. 2, c.c., e compete esclusivamente agli amministratori (**art. 2380-bis, co. 1, c.c.**) – ovvero, nel sistema dualistico di *governance*, al consiglio di gestione (**art. 2409-novies, co. 1, c.c.**) – i quali effettuano le operazioni necessarie per l'attuazione dell'oggetto sociale.

Relativamente alle **società a responsabilità limitata**, l'art. 377 del D.Lgs. 14/2019 ha disposto due variazioni legislative, la prima delle quali – riguardante l'art. 2475, co. 1, c.c. – ricalca quella dettata per le suddette s.p.a. con modello di amministrazione tradizionale (**art. 2380-bis, co. 1, c.c.**), confermando che l'amministrazione della s.r.l. è affidata a uno o più soci nominati con decisione dei soci presa ai sensi dell'art. 2479 c.c..

La seconda modifica è costituita dall'introduzione del **co. 6 dell'art. 2475 c.c.**, che prescrive

l'applicazione, in quanto compatibile, dell'**art. 2381 c.c.**, contenente le regole sul funzionamento dell'organo di gestione, con l'immutata previsione che il **consiglio di amministrazione**:

- valuta l'adeguatezza dell'assetto organizzativo, amministrativo e contabile della società;
- esamina i piani strategici, industriali e finanziari aziendali, se predisposti;
- può delegare proprie attribuzioni ad alcuni suoi componenti, stabilendone i relativi limiti.

Sotto quest'ultimo profilo, gli **organi eventualmente delegati** sono tenuti a verificare che l'assetto organizzativo, amministrativo e contabile sia adeguato alla natura e alle dimensioni dell'impresa e a **riferire** – al consiglio di amministrazione e al collegio sindacale, con la periodicità fissata dallo statuto e, in ogni caso, **almeno ogni sei mesi** – sul generale andamento della gestione e sulla sua prevedibile evoluzione, nonché sulle operazioni di maggior rilievo, per le loro dimensioni o caratteristiche, effettuate dalla società e dalle proprie controllate.

5. Responsabilità degli amministratori

L'art. 378, co. 1, del D.Lgs. 14/2019, in vigore dal 16 marzo 2019, ha disposto l'**applicazione dell'art. 2394 c.c.**, mediante l'introduzione del **co. 5-bis dell'art. 2476 c.c.**, secondo cui:

- gli amministratori rispondono verso i creditori sociali per l'inosservanza degli obblighi inerenti alla **conservazione dell'integrità del patrimonio sociale**;
- l'azione può essere proposta dai creditori, quando il **patrimonio sociale** risulta **insufficiente al soddisfacimento dei loro crediti**;
- la rinuncia all'azione, da parte della società, non impedisce l'esercizio dell'azione a cura dei creditori sociali. La **transazione** può essere impugnata dai creditori sociali soltanto con l'**azione revocatoria**, qualora ne ricorrano gli estremi.

L'art. 378, co. 2, del D.Lgs. 14/2019, in vigore dal 16 marzo 2019, ha integrato l'art. 2486 c.c., dopo il co. 2, disponendo che quando è accertata la responsabilità degli amministratori, e salva la prova di un diverso ammontare, il **danno risarcibile** si presume pari alla differenza tra il **patrimonio netto alla data in cui l'amministratore è cessato dalla carica o, in caso di apertura di una procedura concorsuale**, alla data di apertura di tale procedura e il **patrimonio netto determinato alla data in cui si è verificata una causa di scioglimento** di cui all'art. 2484 c.c., detratti i costi sostenuti e da sostenere, secondo un criterio di normalità, dopo il verificarsi della causa di scioglimento e fino al compimento della liquidazione. Se **è stata aperta una procedura concorsuale** e mancano le scritture contabili o se a causa dell'irregolarità delle stesse o per altre ragioni i netti patrimoniali non possono essere determinati, il danno è liquidato in misura pari alla differenza tra attivo e passivo accertati **nella procedura**.

6. Estensione dei casi di nomina obbligatoria del sindaco o revisore di s.r.l.

L'art. 379, co. 1, del D.Lgs. 14/2019, in vigore dal 16 marzo 2019, ha modificato i co. 2 e 3 dell'art.

2477 c.c., estendendo i casi di **s.r.l. obbligate alla nomina dell'organo sindacale** – anche monocratico – o del **revisore legale dei conti** a quelle che, per **due esercizi consecutivi**, hanno **superato almeno uno** dei seguenti limiti:

- **2 milioni di euro** di totale dell'**attivo patrimoniale**;
- **2 milioni di euro** di **ricavi** dalle vendite e prestazioni;
- 10 unità di dipendenti occupati in media durante il periodo amministrativo.

Qualora la società a responsabilità limitata **non assolva** tale dovere – entro il termine stabilito dall'art. 2477, co. 5, c.c. – vi provvede il **tribunale**, oltre che su richiesta di ogni interessato, anche su segnalazione del conservatore del Registro delle Imprese. L'obbligo della s.r.l. in parola **cessa**, invece, quando, per **tre esercizi consecutivi**, non è superato alcuno dei suddetti limiti.

L'art. 379, co. 3, del D.Lgs. 14/2019 stabilisce che le società a responsabilità limitata e le società cooperative costituite al 16 marzo 2019, quando ricorrono i requisiti di cui al co. 1, **devono provvedere a nominare gli organi di controllo o il revisore e, se necessario, a uniformare l'atto costitutivo e lo statuto** alle disposizioni di cui al predetto comma **entro nove mesi** dalla predetta data. Fino alla scadenza del termine, le previgenti disposizioni dell'atto costitutivo e dello statuto conservano la loro efficacia anche se non sono conformi alle inderogabili disposizioni di cui al co. 1.

Ai fini della **prima applicazione** delle disposizioni di cui all'art. 2477, co. 3 e 4, c.c., come sostituiti dal co. 1, **si ha riguardo ai due esercizi antecedenti la suddetta scadenza**.

L'art. 379, co. 2, del D.Lgs. 14/2019 ha altresì aggiunto una disposizione dopo il co. 5 dell'art. 2477 c.c., nel senso di stabilire l'applicabilità dell'**art. 2409 c.c.** alle **società a responsabilità limitata**, anche prive di organo di controllo.

7. Altre modifiche del codice civile

Il D.Lgs. 14/2019 contiene anche altre modifiche della disciplina civilistica, che – a differenza di quelle sinora illustrate – entreranno in vigore soltanto dal 15 agosto 2020, in particolare:

- l'apertura della procedura di **liquidazione giudiziale e liquidazione controllata** come **causa di scioglimento delle società di capitali**, ai sensi dell'art. 2484 c.c. (art. 380 del D.Lgs. 14/2019);
- l'assoggettamento a **liquidazione giudiziale delle cooperative** che svolgono **attività commerciale**, a norma dell'art. 2545-*terdecies*, co. 1, c.c., come modificato dall'art. 381, co. 1, del D.Lgs. 14/2019. Il successivo co. 2 ha anche riformulato il secondo periodo dell'art. 2545-*sexiesdecies*, co. 1, c.c., stabilendo che – al di fuori dei casi previsti dall'art. 2545-*septiesdecies* c.c. – in caso di **irregolare funzionamento della società cooperativa**, l'autorità di vigilanza può revocare gli amministratori e i sindaci, affidare la gestione della società a un commissario, determinando i poteri e la durata, al fine di sanare le irregolarità riscontrate e, nel caso di crisi o insolvenza, autorizzarlo a domandare la nomina del collegio o del commissario per la composizione

assistita della crisi stessa o l'accesso a una delle procedure regolatrici previste nel "*Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza*" (art. 381, co. 2, del D.Lgs. 14/2019);

- la riformulazione dell'**art. 2288, co. 1, c.c.**, per effetto del quale è **escluso di diritto il socio** nei confronti del quale sia stata aperta o estesa la procedura di **liquidazione giudiziale** secondo il "*Codice della crisi e dell'insolvenza*" (art. 382, co. 1, del D.Lgs. 14/2019);
- la sostituzione del **co. 1 dell'art. 2308 c.c.**, nel senso di stabilire che **la società si scioglie**, oltre che per le cause indicate dall'art. 2272 c.c., per provvedimento dell'autorità governativa nei casi stabiliti dalla legge e per l'apertura della procedura di liquidazione giudiziale (art. 382, co. 2, del D.Lgs. 14/2019);
- la riscrittura dell'**ultimo comma dell'art. 2497 c.c.**, al fine di precisare che, nel caso di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta amministrativa e amministrazione straordinaria di **società soggetta ad altrui direzione e coordinamento**, l'azione spettante ai creditori di questa è esercitata dal curatore, dal commissario liquidatore o dal commissario straordinario (art. 382, co. 1, del D.Lgs. 14/2019);
- la **soppressione**, nell'**art. 2467, co. 1, c.c.**, delle seguenti parole "*e, se avvenuto nell'anno precedente, la dichiarazione di fallimento della società, deve essere restituito*" (art. 383 del D.Lgs. 14/2019). Conseguentemente, la nuova formulazione della disposizione è la seguente: "*Il rimborso dei finanziamenti dei soci a favore della società è postergato rispetto alla soddisfazione degli altri creditori*". Rimane, invece, **invariato il co. 2 dell'art. 2467**: "*Ai fini del precedente comma s'intendono finanziamenti dei soci a favore della società quelli, in qualsiasi forma effettuati, che sono stati concessi in un momento in cui, anche in considerazione del tipo di attività esercitata dalla società, risulta un eccessivo squilibrio dell'indebitamento rispetto al patrimonio netto oppure in una situazione finanziaria della società nella quale sarebbe stato ragionevole un conferimento*".

8. Garanzie in favore degli acquirenti degli immobili da costruire

Gli artt. 385-388 del D.Lgs. 14/2019, in vigore dal 16 marzo 2019, hanno modificato gli artt. 3-6 del D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122. In primo luogo, è stato sostituito il **co. 1 dell'art. 3 del D.Lgs. 122/2005**, stabilendo che la fideiussione è rilasciata da una banca o da un'impresa esercente le assicurazioni: essa deve garantire – nel caso in cui il costruttore incorra in una **situazione di crisi** di cui al co. 2 (trascrizione del pignoramento, dichiarazione di fallimento, ammissione al concordato preventivo, disposizione di amministrazione straordinaria o liquidazione coatta amministrativa) oppure nell'ipotesi di inadempimento all'obbligo assicurativo previsto dall'art. 4 del D.Lgs. 122/2005 – la **restituzione** delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.

Il **modello standard della fideiussione** sarà definito da un Decreto del Ministro della Giustizia, di

concerto con quello dell'Economia e delle Finanze, da adottarsi entro il 14 giugno 2019 (art. 3, co. 7-*bis*, del D.Lgs. 122/2005).

È stato, inoltre, riscritto il **co. 3 dell'art. 3 del D.Lgs. 122/2005**, affermando che la fideiussione può essere **escussa**:

- a) a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi di cui al co. 2, a **condizione** che, per l'ipotesi della trascrizione del pignoramento (lett. a) del medesimo comma), l'**acquirente** abbia comunicato al costruttore la propria volontà di **recedere dal contratto** e, negli altri casi, il competente **organo della procedura concorsuale** non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare (lett. b), c) e d) del co. 2);
- b) a decorrere **dalla data dell'attestazione del notaio** di non aver ricevuto, per la data dell'atto di trasferimento della proprietà, la polizza assicurativa conforme al Decreto Ministeriale di cui all'art. 4 del D.Lgs. 122/2005, quando l'acquirente ha comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto di cui all'art. 6 del D.Lgs. 122/2005.

È stato altresì riformulato il co. 7 dell'art. 3 del D.Lgs. 122/2005, per effetto del quale **l'efficacia della fideiussione cessa** nel momento in cui il fideiussore riceve dal costruttore o da un altro dei contraenti copia dell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione, il quale contenga la **menzione** prevista dall'art. 4, co. 1-*quater*, del D.Lgs. 122/2005, avente a oggetto gli estremi identificativi della polizza assicurativa e la sua conformità al Decreto previsto dal precedente co. 1-*bis*.

L'**art. 386 del D.Lgs. 14/2019** ha modificato l'**art. 4 del D.Lgs. 122/2005**, nei seguenti termini:

- il co. 1 è stato integrato al fine di prevedere che il costruttore è obbligato a consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento, la polizza indennitaria decennale, **a pena di nullità del contratto, che può essere fatta valere solo dall'acquirente**;
- il Ministro dello Sviluppo Economico, di concerto con quello della Giustizia e con quello dell'Economia e delle Finanze, deve provvedere, entro il 14 giugno 2019, a determinare il contenuto e le caratteristiche della polizza assicurativa e il relativo modello standard (art. 4, co. 1-*bis*, del D.Lgs. 122/2005);
- è stato inserito il **co. 1-*ter***, secondo cui, in caso di inadempimento all'obbligo previsto dal co. 1, l'acquirente che abbia **comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto** di cui all'art. 6 del D.Lgs. 122/2005 ha diritto di escutere la fideiussione ai sensi dell'art. 3, co. 3, lett. b), del D.Lgs. 122/2005;
- è stato introdotto il co. 1-*quater* dell'art. 4 del D.Lgs. 122/2005, a norma del quale l'atto di trasferimento deve contenere, come anticipato, la **menzione** degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità al Decreto previsto dal precedente co. 1-*bis*.

Le disposizioni di cui agli artt. 3 e 4 del D.Lgs. 122/2005, come modificati dagli artt. 385 e 386 del D.Lgs. 14/2019, si applicano **anche nelle more dell'adozione dei Decreti** di cui agli artt. 3, co. 7-

bis, e 4, co. 1-*bis*, del D.Lgs. 122/2005 e il contenuto della fideiussione e della polizza assicurativa è determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto dalle richiamate disposizioni.

L'**art. 387 del D.Lgs. 14/2019** ha integrato l'**art. 5 del D.Lgs. 122/2005**, con il **co. 1-*ter***, per effetto del quale le **modifiche apportate dal D.Lgs. 14/2019** si applicano ai contratti aventi a oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente al 15 agosto 2020.

L'**art. 388 del D.Lgs. 14/2019** ha modificato l'**art. 6, co. 1**, del D.Lgs. 122/2005, stabilendo che il contratto preliminare e ogni altro contratto che, ai sensi dell'**art. 2**, sia comunque diretto al successivo acquisto in capo a una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile oggetto del D.Lgs. 122/2005 **devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata** e devono contenere, tra l'altro, gli estremi della fideiussione di cui all'**art. 2** del D.Lgs. 122/2005 e l'attestazione della sua conformità al modello contenuto nel Decreto di cui all'**art. 3, co. 7-*bis***, del D.Lgs. 122/2005.