

Case in costruzione: rebus garanzie per chi acquista

I notai in campo

L'occasione è la giornata di studio per approfondire il nuovo Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza, in realtà oggi dai notai bergamaschi parte un appello forte e chiaro indirizzato al Ministero della Giustizia perché risolva quella sorta di corto circuito che si è creato sulla vendita degli immobili in costruzione a partire da marzo 2019.

Una criticità che rischia di frenare il mercato delle compravendite già pesantemente provato dalla crisi di questi anni.

Per poter fare un preliminare (compromesso) c'è infatti l'obbligo di andare dal notaio, non essendo più possibile il ricorso alla scrittura privata. «Le norme preesistenti già prevedevano delle garanzie per gli acquirenti delle case, che però non hanno funzionato – spiega il notaio Guido De Rosa, responsabile scientifico del convegno – perché spesso le imprese, soprattutto quelle medie e piccole erano in difficoltà a rilasciarle». Tra i motivi, il costo di queste garanzie e l'aggravamento del rischio per quelle società già indebitate nei confronti del sistema bancario.

Con la nuova normativa, invece, il notaio deve assicurare all'acquirente, proprio nel preliminare, che il venditore, che gli



Codice della crisi d'impresa: compravendite con nuove norme

sta vendendo la casa, è in grado di fornire garanzie idonee e conformi alla legge che devono quindi essere riportate nell'atto.

«Le garanzie per essere idonee, ed è qui il problema – segnala Guido De Rosa – devono essere conformi ad un modello ministeriale standard che ancora non esiste e che doveva essere varato in accordo con altri enti. Tutto questo accadeva a marzo».

La sostanza è che siamo a dicembre e ancora non si vede nulla con l'aggravante che «con il nuovo codice – aggiunge De Rosa – lo Stato incide in modo significativo sull'organizzazione, sui controlli e sulle respon-

sabilità dei soci, degli amministratori e dei sindaci. Ma poi, anche se l'obiettivo è quello di migliorare le garanzie in favore del contraente debole, sta di fatto bloccando la contrattazione preliminare per gli immobili da costruire. E sappiamo nella bergamasca quanto è importante il settore dell'edilizia».

Senza il modello standard infatti i notai non possono redigere il preliminare e quindi gli immobili in costruzione da marzo 2019 – e quelli oggetto di ristrutturazione integrale – non si possono vendere.

Una situazione paradossale: le imprese per iniziare l'attività, se non hanno capitali propri per

pagare tutto, devono poter accedere al credito; le banche d'altro canto per concedere i finanziamenti hanno la necessità di verificare che gli affari «si stanno muovendo», cioè che le società abbiano trattative in corso. In una parola che esistano quei preliminari che oggi, per colpa della burocrazia, non si possono sottoscrivere.

Per questo da Bergamo parte un forte messaggio delle professioni dell'area giuridico contabile (al convegno partecipano anche avvocati e commercialisti), «perché questo stallo in cui ci troviamo – commenta De Rosa – possa essere rimosso il più velocemente possibile».

E in attesa che il ministero della Giustizia batta un colpo durante questa giornata dedicata all'«Organizzazione e controllo delle imprese e tutela del contraente debole nella recente normativa», il nuovo Codice pubblicato in Gazzetta lo scorso 14 febbraio sarà esaminato per filo e per segno. Nella mattinata sono previsti gli interventi di Mauro Vitiello, Francesco Macario, Carlo Marchetti, Daniela Boggiali, Andrea Foschi, Federico Almini con un focus sulle attività contrattuali, sugli atti costitutivi e sugli statuti delle società di capitali e di persone, sugli «indicatori della crisi», e sulle responsabilità di amministratori, sindaci e revisori. Mentre i lavori pomeridiani, grazie al contributo di Matteo Ambrosoli, Pier Luigi Fausti, Giovanni Rizzi, Giovanni Staiano e Ubaldo La Porta, affronteranno il tema della tutela del contraente debole.

Mariagrazia Mazzoleni

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Kiko, l'a.d. Scocchia tra le top manager dell'Italian Awards

Nella categoria retail

A Cristina Scocchia, dal luglio 2017 amministratore delegato di Kiko, il brand della cosmesi proprietà di Antonio Percassi, il premio, nella categoria Retail, dell'I.a.d. Italian Awards. L'iniziativa è stata promossa da Business international, divisione di Fiera Milano Media, in collaborazione con Forbes Italia che ha selezionato i vincitori tra un panel di 200 manager del ranking Forbes e operanti in Italia all'interno di nove mercati diversi, che includono: Banking, Energy, Fashion, Food, Retail, Technology.

«Specializzata nel rilancio dei brand, dopo altre esperienze in cda di grandi società, ha fatto crescere in maniera decisiva l'azienda da lei guidata cavalcando e anticipando con grande visione i trend di consumo del settore beauty» fra le motivazioni del riconoscimento a Scocchia.

Da parte dell'a.d. di Kiko, il ringraziamento «all'azienda che ha creduto in me e mi ha permesso di porre le basi per il rilancio di un marchio iconico del made in Italy». Un grazie speciale è andato anche alla squadra. «Insieme – ha sottolineato il numero uno di Kiko – abbiamo attuato un rapido ed intenso processo di trasformazione e rior-



Cristina Scocchia, a.d. di Kiko

ganizzazione che ha aumentato l'efficacia finanziaria e operativa dell'azienda e ha reso Kiko un brand sempre più globale». Marchio leader nel make up giovane, con 7.700 dipendenti, 920 negozi monomarca in venti paesi e un canale e-commerce in trenta Paesi, Kiko ha raggiunto, nel 2018, un fatturato di 596 milioni di euro.

I premiati sono stati selezionati fra i migliori top manager alla guida delle realtà imprenditoriali presenti nel nostro Paese che nel corso del 2019 si sono distinti per audacia e intraprendenza, consolidando la competitività delle loro imprese sui mercati internazionali e rendendole, al tempo stesso, luoghi di lavoro migliori e più attenti alle necessità delle persone.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

— Le mie GRANDI MARCHE

| | | |
|---|--|--|
| <p>cad. euro 6,65 3,98</p> <p>OLIO EXTRA VERGINE DI OLIVA LA COLOMBARA OLIO VIOLA 1 l</p> <p>SCONTO 40%</p> | <p>cad. euro 6,25 3,99</p> <p>CAFFÈ QUALITÀ ROSSA LAVAZZA X 2 g 500 al kg euro 7,98</p> <p>SCONTO 36%</p> | <p>cad. euro 0,78 0,39</p> <p>ACQUA NATURALE LEVISSIMA 12 al l euro 0,20</p> <p>SCONTO nimis 50%</p> |
| <p>cad. euro 3,19 1,75</p> <p>PROSCIUTTO COTTO ALTA QUALITÀ NEGRONI g 110 al kg euro 15,91</p> <p>SCONTO nimis 45%</p> | <p>cad. euro 25,80 12,90</p> <p>SALMONE NORVEGESE PREAFFETTATO HJERTING LAKS g 500 al kg euro 25,80</p> <p>SCONTO nimis 50%</p> | <p>cad. euro 1,78 1,78</p> <p>CLEMENTINE DI CALABRIA IGP PASCOLI DEL FATTORE rete kg 1</p> <p>PREZZO SPREMUTO</p> |

4 - 17 dicembre

Vicino a te siamo a: Cisano Bergamasco (BG) - Gorle (BG) - Grumello del Monte (BG) - Mozzanica (BG) - Sarnico (BG) - Sovere (BG) - Trescore Balneario (BG) - Palazzolo (BS)

La spesa secondo me. **italmark**

www.italmark.it