

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3095

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato DI TEODORO

Disposizioni a tutela dei diritti degli acquirenti di immobili da adibire ad abitazione principale

Presentata il 31 luglio 2002

ONOREVOLI COLLEGHI! — La presente proposta di legge ha come obiettivo la salvaguardia delle situazioni giuridiche soggettive di coloro che impegnano i propri risparmi per l'acquisto della abitazione principale.

Troppo frequentemente si verifica infatti che, fra il cosiddetto « compromesso di acquisto » di una abitazione in fase di costruzione e l'ultimazione dei lavori della costruzione stessa, l'impresa costruttrice fallisca, con grave pregiudizio per i futuri acquirenti. In danno di questi ultimi la mancata realizzazione dell'immobile comporta puntualmente la perdita economica di quanto già versato.

La legislazione civilistica in generale, e fallimentare in particolare, non tutela adeguatamente tali fattispecie, malgrado l'articolo 47 della Costituzione ponga in capo allo Stato il duplice compito di tutelare il risparmio in tutte le sue forme e di favorire l'accesso del risparmio popolare

alla proprietà dell'abitazione. Si tratta di una norma costituzionale di scopo che reca una valutazione positiva del « fenomeno risparmio », ineludibile base della ricchezza nazionale, soprattutto ove finalizzato all'acquisizione dell'immobile a fini abitativi.

È vero altresì che nell'ordinamento positivo si riscontra una forma adeguata di tutela per coloro che investono i propri risparmi al fine di acquisire un immobile già realizzato, lasciando invece irragionevolmente scoperti coloro che acquistano l'immobile ancora in fase di costruzione.

La presente proposta di legge mira a colmare questa lacuna che integra una palese disparità di trattamento fra i cittadini in relazione alla soddisfazione di un bisogno primario — costituzionalmente rilevante — come l'acquisto della casa.

Non è legittimo trattare in maniera differente i cittadini acquirenti di beni immobili a seconda che acquistino abita-

zioni già realizzate o ancora in fase di realizzazione.

Il dissesto dell'imprenditore non può danneggiare il cittadino che aspira all'acquisto della propria casa. L'acquirente si trova in questo caso in una situazione di estrema debolezza, ancor maggiore nella procedura fallimentare ove il credito del singolo acquirente si trova a confrontarsi con posizioni creditorie ben più forti, come quelle degli istituti di credito che hanno finanziato la costruzione.

Un primo tentativo per tutelare questi diritti soggettivi è contenuto nell'introduzione dell'articolo 2645-*bis* del codice civile ad opera del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, in cui si è prevista la trascrizione dei contratti preliminari, in maniera da attribuire certezza sul momento del perfezionamento del negozio e consentirne l'opponibilità ai terzi anche in sede fallimentare.

In sede di applicazione la norma non ha dato, tuttavia, i risultati auspicati e pertanto si è reso necessario ricercare soluzioni che, una volta dichiarato il fallimento dell'imprenditore edile o della società immobiliare, consentano all'acquirente di immobile, specie se destinato ad abitazione, o al promittente acquirente dello stesso, di rapportarsi con gli altri creditori del fallito in una posizione che non sia di sostanziale debolezza.

In quest'ottica, l'articolo 1 della presente proposta di legge introduce l'articolo 2775-*ter* del codice civile, il quale — attraverso l'integrazione del percorso della trascrizione del compromesso — viene a configurare il diritto di privilegio speciale sull'immobile oggetto del contratto preliminare d'acquisto. L'acquirente potrà esercitare la facoltà di sciogliersi dal vincolo contrattuale; la sua posizione rispetto a quelle proprie dei creditori concorrenti subirà una crescita destinata a ricostituire una sorta di equilibrio, grazie al riconoscimento di privilegio speciale sul credito maturato per la restituzione delle somme erogate, che potrà essere azionato su quanto ricavato dalla vendita dell'immo-

bile. Per di più, si prevede che il privilegio speciale riconosciuto al credito del promissorio acquirente prevalga sulle ipoteche iscritte sull'immobile oggetto del preliminare di compravendita anche se queste sono state iscritte precedentemente alla stipula del preliminare stesso, realizzando un rafforzamento di tale privilegio anche in relazione alla non opponibilità di detto privilegio nei confronti dei creditori garantiti da ipoteca ed operando pertanto una perfetta equiparazione con gli altri creditori più tutelati. La protezione ovviamente non si applica nei confronti del fallito o di persona che abbia rapporti di parentela con lo stesso.

L'articolo 2 introduce ampie modifiche integrative agli articoli 39 e 41 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, riguardanti gli istituti di credito. Con la lettera *a*) del comma 1 si disciplina dettagliatamente il procedimento di suddivisione in quote dei contratti di finanziamento e i conseguenti frazionamenti delle ipoteche a garanzia. L'ipotesi è già prevista nel vigente testo del citato articolo 39, ma non ne è chiarita l'attuazione, con tutte le immaginabili difficoltà che da ciò derivano in capo al debitore o al terzo acquirente dell'immobile cauzionale; con la lettera *b*) del comma 1 è invece stabilito che — nel caso di fallimento del debitore — il promissario acquirente abbia facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, semplicemente dichiarandolo al curatore e alla banca, oltre che procedendo al pagamento delle somme dovute. Una puntuale disciplina, mirante all'obiettivo di rendere concretamente realizzabile il conseguimento della suddivisione dei finanziamenti e del conseguente frazionamento dell'ipoteca, rappresenta un presupposto imprescindibile per la definizione della posizione creditoria dell'acquirente o del promittente acquirente, e quindi delle procedure fallimentari. Si è, pertanto, voluto rafforzare il dispositivo procedimentale assicurando il conseguimento di tale obiettivo attraverso la previsione di un'azione sanzionatoria nei confronti della banca che, senza giu-

stificate motivazioni, impedisca la realizzazione della suddivisione del finanziamento, consistente nella decadenza della stessa dal diritto di privilegio speciale sull'immobile, altrimenti riconosciute. Nel caso di inadempimento da parte della banca ovvero nel caso in cui le modalità di suddivisione del finanziamento in quote e del correlativo frazionamento dell'ipoteca a garanzia siano oggetto di controversia, vi provvede con decreto il presidente del tribunale previa verifica dell'esatto rapporto tra il valore reale dell'immobile offerto in garanzia e il relativo valore cauzionale dell'iscrizione ipotecaria, attraverso una perizia giudiziale estimativa. Qualora non vi sia corrispondenza per eccesso del valore cauzionale rispetto al valore reale dell'immobile, il presidente del tribunale ordina la riduzione automatica delle somme per le quali è stata presa l'iscrizione ipotecaria al valore risultante dalla perizia giudiziale estimativa dell'immobile.

L'articolo 3 modifica la cosiddetta « legge fallimentare » di cui al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, integrando le disposizioni contenute nei relativi articoli 67 e 72 (rispettivamente riguardanti la revocatoria fallimentare e la vendita non ancora eseguita da entrambi i contraenti) con la nuova previsione portata dall'articolo 2775-ter del codice civile ed introducendo, altresì, il principio — con riferimento al

caso della revocatoria fallimentare — della necessità di valutare la sproporzione fra le prestazioni del fallito e quelle del soggetto sottoposto alla revocazione al momento in cui il contratto venne concluso.

La lettera c) del comma 1 del citato articolo 3 introduce una modifica (apparentemente modesta) all'articolo 216 della legge fallimentare che individua le sanzioni nel caso della bancarotta fraudolenta ovvero, più precisamente, nel caso della cosiddetta « bancarotta preferenziale ». Alla pena originariamente prevista dal terzo comma dell'articolo 216 non soggiace più soltanto il fallito, ma « chiunque » favorisca un creditore in danno di altri.

Il problema dei fallimenti immobiliari coinvolge in Italia 200 mila famiglie, più di 800 mila persone che quasi ogni giorno perdono la casa per il fallimento della società immobiliare costruttrice.

La normativa vigente è, come ormai ampiamente dimostrato, inadeguata a garantire i diritti soggettivi di queste persone le quali finiscono per essere trattate come cittadini di serie B!

È auspicabile, dunque, che il presente provvedimento venga al più presto esaminato nella competente sede parlamentare e che per esso venga costruito un percorso preferenziale, in modo da porre rimedio in tempi brevi a questa situazione di profonda iniquità.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

1. Dopo l'articolo 2775-*bis* del codice civile è inserito il seguente:

« ART. 2775-*ter.* — (*Credito in caso di scioglimento dai contratti preliminari per intervenuto fallimento dell'alienante*). — Il promissario acquirente persona fisica, che abbia promesso di acquistare un bene immobile da adibire a casa di abitazione per sé o per i propri familiari conviventi, qualora abbia esercitato la facoltà di sciogliersi dal vincolo contrattuale ai sensi dell'articolo 72, quinto comma, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, ha privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare per l'ammontare del credito che ne consegue e per l'eventuale risarcimento del danno che gli sia stato liquidato con sentenza definitiva.

Il privilegio di cui al primo comma spetta anche alla persona fisica che abbia acquistato un bene immobile da adibire a casa di abitazione, per sé o per i propri familiari conviventi, per l'intero credito conseguente alla pronuncia, nei suoi confronti, di sentenza di revoca del contratto definitivo di compravendita purché stipulato entro l'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento, rimanendo in tutti i casi il contratto preliminare non soggetto a revocatoria fallimentare.

Il privilegio non è opponibile ai terzi se il contratto preliminare non è stato trascritto o se la data della sua sottoscrizione non risulta in modo certo almeno per effetto di un inizio di adempimento da parte del promissario acquirente delle obbligazioni in esso contenute.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano nei confronti del fallito, se questi è persona fisica ovvero, nel caso di fallimento di persona giuridica nei con-

fronti dei soci, degli amministratori e dei sindaci oltre che dei relativi affini e parenti sino al terzo grado.

Il privilegio speciale riconosciuto al credito del promissario acquirente prevale sulle ipoteche iscritte sull'immobile oggetto del preliminare di compravendita anche se iscritte precedentemente alla stipula del preliminare stesso ».

ART. 2.

1. Al testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 39, il comma 6 è sostituito dai seguenti:

« 6. In caso di edificio o complesso condominiale, il debitore e il terzo acquirente del bene ipotecato o di parte dello stesso hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia. Il conservatore dei registri immobiliari annota la suddivisione e il frazionamento a margine dell'iscrizione presa.

6-bis. La richiesta di suddivisione del finanziamento in quote e il conseguente frazionamento dell'ipoteca a garanzia, ovvero la richiesta di sostituzione del debitore principale ipotecario inadempiente, devono essere motivati alla banca per iscritto con lettera raccomandata con avviso di ricevimento e la banca deve provvedere entro il successivo termine di sessanta giorni, comunicando al richiedente e alle ulteriori persone interessate di cui essa abbia conoscenza la propria proposta di suddivisione e di corrispondente frazionamento. La banca è tenuta a fornire gli elementi di calcolo in forza dei quali ha provveduto sulla richiesta. La proposta si intende senz'altro accettata, a meno che il richiedente o altra persona interessata non comunichi per iscritto, nel successivo termine di trenta giorni, le proprie eventuali osservazioni anche con riferimento alla corrispondenza proporzionale tra l'effett-

tivo valore delle singole unità immobiliari e le singole quote risultanti dalla suddivisione del finanziamento. Se la banca accoglie le osservazioni, provvede senz'altro alla suddivisione e al frazionamento. Nel caso contrario ne dà immediato e motivato avviso al richiedente e alle altre persone interessate. Nel caso in cui la banca non provveda a seguito della richiesta, ovvero nel caso in cui le modalità di suddivisione del finanziamento in quote e del correlativo frazionamento dell'ipoteca a garanzia siano oggetto di controversia, provvede ai relativi incumbenti il presidente del tribunale in cui è situato l'immobile, su richiesta della parte che ne ha interesse. Il presidente provvede con decreto alla suddivisione del finanziamento in quote e al correlativo frazionamento dell'ipoteca a garanzia, stabilendo a carico di quale parte sia posto il costo del procedimento, previa verifica puntuale, a mezzo di perizia giudiziale estimativa immobiliare, che accerti l'esatto rapporto tra il valore reale dell'immobile offerto in garanzia e il relativo valore cauzionale dell'iscrizione ipotecaria. In ogni ipotesi di non corrispondenza, per eccesso, del valore cauzionale rispetto al valore reale dell'immobile, il presidente del tribunale ordina con decreto la riduzione automatica delle somme per le quali è stata presa l'iscrizione ipotecaria al valore risultante dalla perizia giudiziale estimativa dell'immobile.

6-ter. Il procedimento esecutivo previsto dall'articolo 41 non può essere promosso, ed è sospeso ove sia già iniziato, fino a quando la banca non abbia provveduto sulla richiesta del debitore o del terzo acquirente avanzata a norma del comma *6-bis*, ovvero fino a quando non risulti emesso il decreto di cui al medesimo comma *6-bis*. Nel caso in cui la banca non provveda sulla richiesta ovvero nel caso in cui la suddivisione del finanziamento in quote abbia luogo successivamente al termine di trenta giorni previsto dal citato comma *6-bis* con accoglimento delle osservazioni svolte dal debitore o da altra parte interessata, gli interessi contrattualmente pattuiti o comunque dovuti sulle somme mutate sono dovuti a partire

dal novantesimo giorno successivo alla richiesta di cui al medesimo comma 6-*bis* e sino al giorno in cui la suddivisione ha luogo »;

b) all'articolo 41, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« 6-*bis*. Nel caso di fallimento, il promissario acquirente del bene espropriato ha la facoltà di subentrare, senza autorizzazione del giudice delegato, nel contratto di finanziamento stipulato dal fallito, assumendosi l'onere di versare alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese relative all'unità immobiliare promessagli in vendita. La dichiarazione di subentro nel contratto di finanziamento deve essere notificata al curatore fallimentare e all'istituto bancario, a mezzo di ufficiale giudiziario, entro trenta giorni dall'avvenuta conoscenza della sentenza dichiarativa di fallimento della parte promettente venditrice. Il promissario acquirente, se ciò non è prima avvenuto, può contestualmente richiedere, a norma dell'articolo 39 e nelle forme ivi previste, che la banca provveda dalla suddivisione del finanziamento in quote e al frazionamento dell'ipoteca a garanzia in proporzione all'effettivo valore della singola unità immobiliare. Il diritto al frazionamento è esercitato esclusivamente per la quota di cui il promissario acquirente si è fatto carico, con la dichiarazione di accollo, nel preliminare di vendita ».

ART. 3.

1. Al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) l'articolo 67 è sostituito dal seguente:

« ART. 67. — (*Atti a titolo oneroso, pagamenti e garanzie*). — 1. Sono revocati, salvo che l'altra parte provi che non conosceva lo stato d'insolvenza del debitore:

a) gli atti a titolo oneroso compiuti nei due anni antecedenti la dichiarazione

di fallimento, in cui, al momento della relativa conclusione, le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal fallito erano notevolmente superiori a ciò che a lui era stato dato o promesso;

b) gli atti estintivi di debiti pecuniari scaduti ed esigibili non effettuati con denaro o con altri mezzi normali di pagamento, se compiuti nei due anni antecedenti la dichiarazione di fallimento;

c) i pegni, le anticresi e le ipoteche volontarie, costituiti nei due anni antecedenti la dichiarazione di fallimento per debiti preesistenti non scaduti;

d) i pegni, le anticresi e le ipoteche giudiziali o volontarie costituiti entro l'anno antecedente la dichiarazione di fallimento per debiti scaduti.

2. Sono altresì revocati, se il curatore prova che l'altra parte conosceva lo stato d'insolvenza del debitore, i pagamenti dei debiti liquidi ed esigibili, gli atti a titolo oneroso e quelli costitutivi di un diritto di prelazione per debiti contestualmente creati, se compiuti entro l'anno antecedente la dichiarazione di fallimento.

3. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 2775-ter, secondo comma, del codice civile, anche se l'acquirente conosceva lo stato di insolvenza del debitore.

4. Le disposizioni del presente articolo non si applicano all'istituto di emissione, agli istituti autorizzati a compiere operazioni di credito su pegno e di locazione finanziaria limitatamente a tali operazioni e agli istituti di credito fondiario. Sono fatte salve le disposizioni delle leggi speciali »;

b) il quinto comma dell'articolo 72 è sostituito dai seguenti:

« Qualora l'immobile sia stato oggetto di preliminare di vendita, in caso di fallimento del promittente venditore, se il preliminare è stato trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile o, in difetto di trascrizione, la data della sua sottoscrizione risulti in modo certo almeno per effetto di un principio di adempimento

da parte del promissario acquirente in epoca antecedente la dichiarazione di fallimento, la facoltà di scelta fra l'esecuzione o lo scioglimento del contratto spetta al promissario acquirente. In caso di scioglimento, il promissario acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, ivi compreso il credito per risarcimento del danno che gli sia stato liquidato con sentenza definitiva, e gode del privilegio di cui all'articolo 2775-ter del codice civile.

Qualora il promissario acquirente scelga l'esecuzione del contratto, il curatore è tenuto a trasferire, mediante stipulazione del contratto definitivo di vendita, il bene immobile nella sua consistenza alla data di dichiarazione del fallimento, previa eventuale proporzionale riduzione del prezzo indicato nel preliminare. L'eventuale credito che residui a favore del promissario acquirente può essere fatto valere nel passivo del fallimento con il privilegio di cui all'articolo 2775-ter del codice civile »;

c) il terzo comma dell'articolo 216 è sostituito dal seguente:

« È punito con la reclusione da uno a cinque anni chiunque, prima o durante la procedura fallimentare, allo scopo di favorire, a danno dei creditori, taluno di essi, esegue pagamenti o simula titoli di prelazione ».

ART. 4.

1. Le norme di cui alla presente legge si applicano alle procedure non ancora concluse con l'aggiudicazione dell'immobile oggetto di esecuzione alla data di entrata in vigore della medesima.

ART. 5.

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

€ 0,26



14PDL0034150