

CAMERA DEI DEPUTATI N. 1877

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

VENDOLA, RUSSO SPENA

Norme per la tutela degli acquirenti di unità immobiliari ad uso abitativo e interventi di sostegno in favore degli acquirenti della prima casa in caso di fallimento del venditore

Presentata il 29 ottobre 2001

ONOREVOLI COLLEGHI! — Sono enormi le contraddizioni della politica della casa in Italia. Nel nostro Paese, infatti, manca una politica sociale della casa, una politica cioè che garantisca il diritto ad abitare in un alloggio adeguato alle proprie esigenze familiari. Le politiche di privatizzazione e liberalizzazione hanno determinato un incremento fortissimo dei prezzi dei canoni di locazione, specialmente nelle aree urbane. Grandi fasce di cittadini, anche lavoratori dipendenti, non hanno redditi adeguati a sostenere gli affitti di mercato. Nel contempo, l'offerta pubblica è del tutto inadeguata per quantità e qualità. L'Italia è il fanalino di coda in Europa per l'offerta di alloggi a canone sociale (un misero 5 per cento a fronte di una media europea del 16 per cento).

In questi anni si è determinata, quindi, una forte crescita della propensione al-

l'acquisto della prima casa che, ormai, coinvolge oltre il 75 per cento del totale della popolazione.

Molte famiglie, quindi, destinano il loro risparmio per l'acquisto della casa di abitazione sia per l'insostenibilità degli affitti di mercato, sia per la precarietà della condizione abitativa derivante dal problema degli sfratti, ricercando, così, un elemento di stabilità.

La legislazione del nostro Paese, a differenza di quanto avviene in altri Paesi europei, non tutela gli acquirenti e sono molti i casi nei quali le famiglie sono vittime dei fallimenti dei venditori degli immobili perdendo i propri risparmi e rischiando di perdere, altresì, anche l'alloggio.

La legge fallimentare, risalente al 1942, non tutela i promissari acquirenti, quanto piuttosto il sistema del credito.

Secondo stime prudenziali, sono circa duecentomila i nuclei familiari vittime dei dissesti delle imprese immobiliari per un costo economico a loro danno di circa 30.000 miliardi di lire; un costo sociale enorme, sia per la quantità di popolazione coinvolta sia per le risorse disperse, risorse, occorre ricordarlo, sottratte dalle retribuzioni e dalle pensioni verso la rendita speculativa.

La presente proposta di legge ha lo scopo di modificare la legislazione esistente, in particolare la legge fallimentare, per fornire una tutela dai fallimenti dei venditori di immobili e per prevenire tale fenomeno, nonchè di istituire un fondo nazionale di sostegno alle vittime di queste truffe, alla stregua delle vittime dell'estorsione e dell'usura.

In particolare, con l'articolo 1 si istituisce l'assicurazione obbligatoria a carico delle ditte, imprese o cooperative costruttrici a favore dei promissari acquirenti a garanzia dell'effettiva ultimazione dei lavori dell'alloggio.

Con l'articolo 2, si conferisce una delega al Governo per disciplinare forme di tutela degli acquirenti della prima casa in caso di fallimento del venditore, prevedendo il trasferimento immediato dei diritti di proprietà del suolo e il trasferimento della proprietà mano a mano che le opere vengono eseguite. Nella delega si stabilisce, altresì, la responsabilità dell'acquirente verso gli istituti di credito solo per la quota corrispondente di mutuo assunto sulla base del contratto preliminare e si prevede una rivisitazione delle competenze in materia di vigilanza e controllo sui costruttori e una certificazione di qualità delle società di costruzione.

Con l'articolo 3, si istituisce un fondo nazionale, da integrare da parte delle regioni, per il sostegno alle famiglie acquirenti della prima casa di abitazione che siano state vittime dei dissesti immobiliari, in analogia alla disciplina prevista per le vittime delle estorsioni e dell'usura.

Con l'articolo 4, infine, si stabilisce la copertura finanziaria della legge.

PROPOSTA DI LEGGE

ART. 1.

(Introduzione dell'assicurazione obbligatoria).

1. È istituita l'assicurazione obbligatoria a garanzia dell'ultimazione dei lavori di costruzione di immobili ad uso abitativo, a carico delle ditte, imprese o cooperative costruttrici a garanzia dei promissari acquirenti.

2. Con regolamento emanato ai sensi dell'articolo 17, comma 1, della legge 23 agosto 1988, n. 400, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con i Ministri della giustizia, dell'economia e delle finanze, del lavoro e delle politiche sociali, sono stabilite entro tre mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, le modalità di accensione e di estinzione della garanzia di cui al comma 1.

3. Lo schema di regolamento di cui al comma 2 è trasmesso alle competenti Commissioni parlamentari che si esprimono entro un mese dalla trasmissione.

ART. 2.

(Delega legislativa).

1. Il Governo è delegato ad adottare, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri della giustizia, dell'economia e delle finanze, del lavoro e delle politiche sociali, entro quattro mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, un decreto legislativo, volto a prevedere una specifica disciplina a tutela dei promissari acquirenti nelle operazioni di compravendita immobiliare.

2. Nell'esercizio della delega, di cui al comma 1, il Governo si atterrà ai seguenti principi e criteri direttivi:

a) introdurre modifiche alla legislazione vigente in materia di fallimenti, compreso il codice di procedura civile e il regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, prevedendo:

1) il trasferimento immediato dei diritti sul suolo a favore dell'acquirente;

2) modalità di progressivo trasferimento della proprietà dell'immobile man mano che le opere relative alla sua costruzione vengono eseguite;

3) modalità di pagamento sulla base dello stato di avanzamento dei lavori;

4) modalità di estinzione della garanzia, di cui all'articolo 1, sulla base dell'effettivo progressivo trasferimento della proprietà secondo le opere effettuate;

5) esclusione dell'immobile oggetto del contratto in cui è parte il promissario acquirente dalla procedura concorsuale relativa all'imprenditore promissario venditore;

b) estendere a tutti i casi di acquisto di immobile ad uso abitativo le tutele previste per l'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili dal decreto legislativo 9 novembre 1998, n. 427, e successive modificazioni;

c) prevedere che il contratto preliminare di vendita debba contenere:

1) la descrizione dell'immobile o della parte dell'immobile venduto;

2) il prezzo e le modalità di pagamento;

3) il termine di consegna;

4) la garanzia della costruzione ultimata dell'immobile o la previsione del rimborso dei versamenti effettuati in caso di risoluzione del contratto se i lavori non vengano ultimati o presentino vizi o difformità;

d) prevedere la responsabilità dell'acquirente verso gli istituti di credito esclusivamente per la quota corrispondente del mutuo assunta dall'acquirente medesimo sulla base del contratto preliminare di acquisto;

e) prevedere l'istituzione di un albo nazionale delle società di costruzione, anche cooperative, e dei loro consorzi, competente a certificare l'inesistenza di procedimenti di fallimento o altre procedure concorsuali a carico dei rappresentanti delle medesime società;

f) razionalizzare le competenze in materia di vigilanza sulle cooperative di costruzione, unificando le competenze in materia anche mediante l'istituzione di una autorità con funzioni di vigilanza, controllo e promozione.

3. Lo schema di decreto legislativo di cui al comma 1 è sottoposto al parere delle Commissioni parlamentari competenti, che si esprimono entro un mese.

ART. 3

(Interventi di sostegno per gli acquirenti della prima casa di abitazione).

1. È istituito un fondo nazionale volto ad erogare provvidenze ai promissari acquirenti di unità immobiliari destinate a prima casa di abitazione il cui acquisto risulti pregiudicato, totalmente o parzialmente, dal dissesto finanziario dei soggetti venditori sottoposti a dichiarazione di fallimento, a liquidazione coatta amministrativa, ammessi al concordato, o soggetti ad amministrazione controllata.

2. Il fondo è destinato ad erogare contributi esclusivamente ai promissari acquirenti della prima casa di abitazione in relazione a unità immobiliari non di lusso che presentino i seguenti ulteriori requisiti:

a) nell'ambito del nucleo familiare convivente non vi siano soggetti proprietari di altra abitazione adeguata alle esi-

genze abitative familiari ubicata nel territorio della regione di residenza;

b) si trovino nella condizione di aver perfezionato o di dover perfezionare l'acquisto di un alloggio da imprese, cooperative o ditte sottoposte a procedure concorsuali in corso o definite dopo il 31 dicembre 1995 ovvero debbano acquistare altro alloggio in quanto non vincitori dell'incanto relativo all'immobile originariamente oggetto dell'atto preliminare di acquisto.

3. Con regolamento adottato, ai sensi dell'articolo 17, comma 3, della legge 23 agosto 1988, n. 400, dal Ministro dell'economia e delle finanze, di concerto con i Ministri delle infrastrutture e dei trasporti, della giustizia, del lavoro e delle politiche sociali, entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, sentite le competenti Commissioni parlamentari, sono stabiliti i criteri e le modalità di erogazione del fondo.

4. Le somme stanziare nel fondo sono attribuite, sulla base del regolamento di cui al comma 3, alle regioni, che provvedono all'emanazione dei bandi per l'erogazione concreta dei contributi ai nuclei familiari richiedenti.

5. Le regioni possono integrare la quota del fondo assegnata con proprie risorse da determinare con provvedimento della giunta regionale e possono subentrare nelle posizioni giuridiche attive dei soggetti indennizzati il cui immobile sia stato oggetto di procedura concorsuale.

ART. 4.

(Copertura finanziaria).

1. All'onere derivante dall'attuazione della presente legge, valutato in 10 milioni di euro annui, a decorrere dall'anno 2002, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2002-2004, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente « Fondo speciale » dello stato di previsione del Ministero dell'economia e

delle finanze per l'anno 2002, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

€ 0,26



14PDL0023280