

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 2512

## PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato PAOLO RUSSO

Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali dei soci di cooperative edilizie e degli acquirenti di immobili da costruire

*Presentata il 13 marzo 2002*

ONOREVOLI COLLEGHI! — L'accesso all'abitazione attraverso lo strumento della cooperazione edilizia è un fenomeno che ha trovato diffusa applicazione, soddisfacendo fasce sempre più vaste di popolazione. D'altro canto la nostra Costituzione ha esplicitamente favorito lo sviluppo della cooperazione edilizia, visto che l'articolo 47, secondo comma, della Costituzione ha stabilito che la Repubblica « favorisce l'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione (...) » e che l'articolo 45 della Costituzione ha sancito che « la Repubblica riconosce la funzione sociale della cooperazione a carattere di mutualità e senza fini di speculazione privata ». In effetti l'acquisto di una casa in cooperativa costituisce quasi sempre una esperienza assai positiva, sia perché realizza un fenomeno di aggregazione sociale favorito dal comune obiettivo dei soci (la casa), sia perché consente di ottenere notevoli vantaggi economici, conseguenti a

un più rigoroso controllo dei costi e all'inesistenza di margini di lucro (l'iniziativa delle cooperative è per definizione fondata sullo scopo mutualistico). Purtroppo, però, si sono fatti sempre più frequenti casi in cui tale esperienza è divenuta negativa, e ciò è avvenuto poiché il fenomeno della cooperazione è servito talvolta come copertura per poco edificanti manovre speculative, a tutto danno dei soci.

Ciò nonostante, l'acquisto della proprietà dell'abitazione rimane un'esigenza fortemente sentita e tale esigenza ha ricevuto nuovi incentivi a seguito del superamento della disciplina dell'equo canone e della conseguente lievitazione dei canoni di locazione.

La famiglia che ha deciso di realizzare l'aspirazione ad acquisire la proprietà dell'abitazione deve investire la totalità dei propri risparmi, oltre ad impegnare i risparmi futuri per la restituzione dei pre-

stiti e mutui a cui deve necessariamente fare ricorso. Tali risparmi, a differenza di quanto si verifica per qualunque altra forma di investimento, sono, di fatto, privi di tutela, essendo costantemente sottoposti, in assenza di un'adeguata regolamentazione del settore, alla loro perdita parziale o totale in caso di fallimento dell'impresa costruttrice. Le innovazioni introdotte nel codice civile, in materia di trascrizione di contratti preliminari, dall'articolo 3 del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, non hanno avuto gli esiti attesi, sia per l'assenza di iniziative dirette alla divulgazione delle possibilità offerte ai promissari acquirenti dalle nuove disposizioni, sia per le resistenze alla loro applicazione poste dalle imprese costruttrici. Per le cooperative di abitazione, la particolare natura del rapporto che lega i soci prenotatari alla cooperativa alla quale appartengono, richiede una disciplina specifica che valorizzi la mutualità interna ed esterna delle cooperative di abitazione, anche per far fronte alle eventuali situazioni di crisi che possono verificarsi per alcune di esse.

L'obiettivo è quello di assicurare un maggiore livello di protezione a quanti, ora e ancora in futuro, risultino malcapitati acquirenti di immobili ad uso di prima abitazione e di cui non riescono poi a divenire legittimi proprietari a causa dell'insolvenza del venditore.

Non rare sono le difficoltà che deve affrontare una persona che, avendo in tutto o in larga parte pagato il prezzo d'acquisto di un'abitazione, si trovi poi nella condizione di non poterne divenire

proprietaria, mentre altri soggetti assai più « tutelati » (le banche finanziatrici o i creditori dell'impresa in dissesto) hanno la possibilità di limitare in qualche modo i danni, avendo avuto la possibilità di impostare la loro posizione da ben più consistenti conoscenze professionali.

La presente proposta di legge ha lo scopo di definire un nuovo assetto normativo volto a tutelare i cittadini che si associano in cooperative edilizie per la costruzione della propria abitazione e coloro che acquistano un immobile da costruire e che troppe volte non riescono a vedere realizzata la casa, perdendo rilevanti somme di denaro.

Nel caso di acquisto di un immobile da costruire, onde evitare che, in caso di fallimento del costruttore-venditore, il corrispettivo del prezzo pagato dal momento della stipula del preliminare e durante i lavori di realizzazione dell'immobile stesso possa andare totalmente perduto è previsto che il trasferimento della proprietà a favore dell'acquirente avvenga gradualmente, in base allo stato di avanzamento dei lavori e con il pagamento di quanto dovuto fino a tale momento. Al momento della stipula del preliminare, quindi, l'acquirente diverrebbe proprietario del suolo e/o dell'immobile ivi preesistente (pro quota, naturalmente, nel caso di acquisto con altri acquirenti), mentre le opere in costruzione diverrebbero di sua proprietà via via che vengono completate e previa corresponsione della parte di prezzo dovuta sino a tale momento che non deve contrattualmente eccedere il corrispettivo dei lavori sino a quel momento effettuati.

## PROPOSTA DI LEGGE

## ART. 1.

*(Introduzione dell'articolo 72-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267).*

1. Dopo l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, è inserito il seguente:

« ART. 72-bis. — *(Società cooperative edilizie e immobili da costruire)*. — 1. Nel caso di acquisto di un immobile da costruire o di società cooperative edilizie di cui alla legge 31 gennaio 1992, n. 59, e successive modificazioni, il socio o l'acquirente che abbia in tutto o in parte versato le quote relative alla realizzazione dell'immobile ne acquista la proprietà proporzionalmente al corrispettivo del prezzo corrisposto al momento della stipula del contratto preliminare e nel corso della realizzazione dell'immobile medesimo sulla base dello stato di avanzamento dei lavori in caso di fallimento della società cooperativa edilizia, il socio o l'acquirente ha diritto a far valere il proprio diritto di proprietà nei confronti della massa fallimentare.

2. L'immobile di cui al comma 1 deve essere oggetto di atto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile ».

## ART. 2.

*(Fondo mutualistico di garanzia).*

1. È istituito presso il Ministero dell'interno il Fondo mutualistico di garanzia dei soci prenotatari delle abitazioni realizzate dalle cooperative iscritte all'albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi, di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, e degli acquirenti degli immobili da costruire.

2. Il Fondo di cui al comma 1 è alimentato utilizzando il 5 per cento delle quote degli utili annuali destinate all'incremento dei fondi mutualistici disciplinati dall'articolo 11 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, e successive modificazioni, nonché dal 10 per cento delle quote di riserva accantonate dalle regioni ai sensi dell'articolo 4 della legge 17 febbraio 1992, n. 179.

ART. 3.

*(Entrata in vigore).*

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

