

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 684

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa dei senatori BUCCIERO, CARUSO Antonino, SERVELLO, FLORINO, BALBONI, BEVILACQUA, BOBBIO Luigi, BONATESTA, BONGIORNO, CONSOLO, COZZOLINO, CURTO, DE CORATO, DELOGU, DEMASI, GRILLOTTI, KAPPLER, MAGNALBÒ, MASSUCCO, MEDURI, MENARDI, MUGNAI, MULAS, PEDRIZZI, PELLICINI, PONTONE, SEMERARO, SPECCHIA, TATÒ, TOFANI, VALDITARA e ZAPPACOSTA

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 26 SETTEMBRE 2001

—————

Nuove norme in materia di compravendita di immobili destinati ad essere adibiti come case di prima abitazione

—————

ONOREVOLI SENATORI. - Il presente disegno di legge, composto di otto articoli, già presentato nella XIII legislatura (atto Senato n. 4075), ha il proposito di affrontare le problematiche che, sempre più di sovente, si sono manifestate in concomitanza con il dissesto di imprese di costruzioni e di società immobiliari.

Pare inutile soffermarsi sugli aspetti generali della questione, giacchè il fenomeno è a tutti ben noto anche grazie ai vasti spazi allo stesso dedicati nei resoconti di stampa, ogni volta che si sono presentate situazioni contingenti.

È solo da aggiungere che, proprio per la diffusa informazione che ha seguito il fenomeno, sarebbe stata da attendersi una maggiore attenzione e prudenza da parte delle persone che si accingono a procedere all'acquisto di porzioni immobiliari in corso di costruzione o frutto di frazionamento di edifici, acquistati «in blocco» e poi rivenduti per l'appunto frazionatamente.

Non sembra tuttavia essere così, posto che gli episodi di dissesto delle imprese di costruzioni che operano con disinvolve «pre-vendite» e delle società immobiliari che «nascono e muoiono» per acquistare un edificio e rivenderlo frazionatamente, tornano ciclicamente agli onori delle cronache, con il contorno di situazioni, a volte disperate, di persone che hanno destinato ed incautamente affidato ogni risparmio all'operazione di acquisto di una casa per sé o per un proprio congiunto (a volte un fratello o i genitori in età avanzata e raggiunti da sfratto dalla casa in locazione; a volte e più spesso un figlio o una figlia che si preparano a lasciare la casa dei genitori).

Le nuove tecnologie e i più aggiornati strumenti di *marketing* (si pensi solo alle

vendite televisive) non hanno migliorato la questione e l'hanno anzi aggravata.

Fatto è, che tutte le volte che si presenta un episodio di dissesto sorge un problema anche di carattere sociale, la cui rilevanza non è diminuita dal ristretto ambito territoriale in cui lo stesso si manifesta.

Non vi è infatti chi non veda quali, a volte insormontabili, difficoltà debba affrontare la 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 «forti» (le banche finanziatrici, per esempio, oltre che il concorso dei 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 e punti di forza.

Il Parlamento già ha in qualche maniera affrontato il problema introducendo (in concomitanza con la legge finanziaria 1996) la trascrivibilità (e quindi l'opponibilità ai terzi) dei contratti preliminari di compravendita.

L'innovazione, pur condivisibile soprattutto nei suoi propositi, non ha tuttavia risolto la questione, essenzialmente a causa della difficoltà nella materiale esecuzione degli adempimenti di trascrizione e, soprattutto, per i non risolti aspetti di tipo fiscale.

L'obiettivo è ora quello comunque di assicurare maggior livello di protezione a quanti, ancora ora e ancora in futuro, risultino malcapitati acquirenti di immobili ad uso di prima abitazione (a solo tale specifico caso le norme sono prioritariamente destinate), di cui non riescano poi a divenire legittimi proprietari a causa dell'insolvenza del venditore.

La prima nuova norma che si propone di introdurre (articolo 2775-ter del codice civile) stabilisce, attraverso un'integrazione del percorso già prima ricordato della trascrivibilità del compromesso, il diritto di privilegio speciale sull'immobile oggetto del contratto preliminare d'acquisto, quando il curatore fallimentare subentrato al venditore fallito comunichi la volontà di sciogliersi dal contratto. In altre parole l'acquirente dovrà subire la volontà del curatore ma, sciolto il contratto d'acquisto stipulato, vedrà il proprio discendente credito di rimborso delle somme erogate munito di privilegio con riferimento a quanto sarà ricavato dalla vendita dell'immobile.

La protezione ovviamente non si applica nei confronti del fallito o di persona che abbia rapporti di parentela con lo stesso.

L'articolo 2 modifica la legge fallimentare - regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni - 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 tra le prestazioni del fallito e quelle del soggetto sottoposto alla revocazione al momento in cui il contratto venne concluso.

La lettera c) del medesimo articolo vi introduce una modifica (apparentemente modesta) all'articolo 216 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.

L'articolo 3 introduce ampie modifiche integrative agli articoli 39 e 41 testo unico delle in materia bancaria e creditizia di cui al del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, riguardante gli istituti di credito.

Con la lettera a) ci si propone di disciplinare dettagliatamente il procedimento di suddivisione in quote dei contratti di finanziamento e i conseguenti frazionamenti delle ipoteche a garanzia (l'ipotesi è già prevista nell'attuale testo dell'articolo 39, ma non ne è esemplificata 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) 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 - naturalmente - procedendo al pagamento delle somme dovute.

L'articolo 4 contiene una norma transitoria che mira a rendere immediatamente efficaci le nuove disposizioni, non essendovi ragione contraria giacchè la stessa non riguarda aspetti negoziali che rischierebbero di essere ingiustamente compromessi a seguire di una previsione legislativa introdotta *ex post*.

L'articolo 5 prescrive l'immediata entrata in vigore della legge, così sembrando opportuno, in ragione della sua tipologia e non essendovi ragioni contrarie.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

*(Credito in caso di scioglimento
dai contratti preliminari
per intervenuto fallimento dell'alienante)*

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)*. - 1. Il promissario acquirente persona fisica, che abbia promesso di acquistare un bene immobile da adibire a casa di prima abitazione per sé o per propri familiari conviventi e nei cui confronti il curatore del fallimento del promissario venditore abbia esercitato la facoltà di sciogliersi dal contratto, 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.

Uguale privilegio spetta alla persona fisica che abbia acquistato un bene immobile da adibire a casa di prima 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 tuttavia 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 principio di adempimento da parte del promissa-

rio acquirente delle obbligazioni in esso contenute.

Le disposizioni contenute nel presente articolo non si applicano nei confronti del fallito, se questi è persona fisica ovvero, nel caso di fallimento di persona giuridica, nei confronti dei soci, degli amministratori e dei sindaci oltre che dei relativi affini e parenti sino al terzo grado».

Art. 2.

*(Modifiche del regio decreto
16 marzo 1942, n. 267)*

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

a) l'articolo 67 è sostituito dal seguente:

«Art. 67. - *(Atti a titolo oneroso, pagamenti, 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 anteriori alla dichiarazione di fallimento, in cui, al momento della relativa conclusione, le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal fallito sorpassavano notevolmente ciò che a lui era stato dato o promesso;

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

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

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

2. Sono altresì revocati, se il curatore prova che l'altra parte conosceva lo stato di insolvenza del debitore, i pagamenti dei de-

biti 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 anteriore alla 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 d'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 queste operazioni, e agli istituti di credito fondiario.

5. Sono salve le disposizioni delle leggi speciali»;

b) all'articolo 72 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«Si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 2775-ter del codice civile»;

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

«È punito con la reclusione da un anno 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. 3.

(Modifiche del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385)

1. Al testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, 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 di conseguente frazionamento dell'ipoteca a garanzia deve essere avanzata 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 e le altre spiegazioni eventualmente occorrenti. 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'effettivo 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, sentite le altre. 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 il costo del procedimento.

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 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 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 comma 6-bis e sino al giorno in cui la suddivisione ha luogo».

b) all'articolo 41, dopo il comma 6, è aggiunto il seguente:

«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 alla 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 dalla conoscenza della sentenza dichiarativa del fallimento della parte promittente venditrice. Il promissario acquirente, se ciò non è prima avvenuto, può contestualmente richiedere, a norma dell'articolo 39 e nelle forme dallo stesso previste, che la banca provveda alla suddivisione del finanziamento in quote e al frazionamento dell'ipoteca a garanzia in proporzione all'effettivo valore della singola unità immobiliare».

Art. 4.

(Norma transitoria)

1. Le disposizioni di cui all'articolo 3 si applicano anche ai contratti già conclusi e ai procedimenti esecutivi in corso alla data di entrata in vigore della stessa.

Art. 5.

(Entrata in vigore)

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

