

BOZZA

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 2195-A

Relazione orale

Relatore CARUSO Antonino

TESTO PROPOSTO DALLA 2^a COMMISSIONE PERMANENTE (GIUSTIZIA)

Comunicato alla Presidenza il 17 maggio 2004

PER IL

DISEGNO DI LEGGE

Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali
degli acquirenti di immobili da costruire (*)

**d’iniziativa dei deputati DUILIO, BINDI, CIANI, LADU, MEDURI,
MOLINARI, PASETTO, PISTONE, REDUZZI, RUGGERI,
RUSCONI, SORO, FANFANI, MANTINI, LETTIERI e FIORONI**

(V. Stampato Camera n. 38)

approvato dalla Camera dei deputati il 9 aprile 2003

*Trasmesso dal Presidente della Camera dei deputati alla Presidenza
il 10 aprile 2003*

(*) Disegno di legge fatto proprio, ai sensi dell’articolo 53, comma 3, del Regolamento, dai Gruppi delle opposizioni nella seduta dell’Assemblea n. 600 del 6 maggio 2004.

INDICE

Pareri:

- della 1^a Commissione permanente *Pag.* 3
- della 5^a Commissione permanente » 4

Testo approvato dalla Camera dei deputati e testo proposto
dalla Commissione » 5

PARERE DELLA 1^a COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI COSTITUZIONALI, AFFARI DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO
E DELL'INTERNO, ORDINAMENTO GENERALE DELLO STATO E DELLA
PUBBLICA AMMINISTRAZIONE)

(Estensore: BOSCATO)

28 ottobre 2003

La Commissione, esaminato il disegno di legge, esprime, per quanto di competenza, parere favorevole.

PARERE DELLA 5^a COMMISSIONE PERMANENTE
(PROGRAMMAZIONE ECONOMICA, BILANCIO)

(Estensore: TAROLLI)

23 ottobre 2003

La Commissione programmazione economica, bilancio, esaminato il disegno di legge, esprime, ai sensi dell'articolo 126, comma 11, del Regolamento, parere di nulla osta.

DISEGNO DI LEGGE

TESTO APPROVATO DALLA CAMERA DEI DEPUTATI

Art. 1.

(Delega al Governo per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire)

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, un decreto legislativo recante norme per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.

cfr. in diversa formulazione l'articolo 3, comma 1, lettera l)

2. Il decreto legislativo di cui al comma 1 è emanato, ai sensi dell'articolo 14 della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, di concerto con i Ministri della giustizia, dell'economia e delle finanze e del lavoro e delle politiche sociali.

3. Lo schema del decreto legislativo di cui al comma 1 è trasmesso alla Camera dei deputati e al Senato della Repubblica affinché su di esso sia espresso, entro due mesi dalla data di trasmissione, il parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia; decorso tale termine, il decreto è emanato anche in mancanza di tale parere. Qualora il termine previsto per il parere delle Commissioni parlamentari scada nei trenta giorni che precedono la scadenza del termine previsto al

DISEGNO DI LEGGE

TESTO PROPOSTO DALLA COMMISSIONE

Art. 1.

(Delega al Governo per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire)

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro **un anno** dalla data di entrata in vigore della presente legge, **con l'osservanza dei principi e criteri direttivi di cui all'articolo 3**, uno o **più decreti legislativi recanti** norme per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili **per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità, anche apportando alla legislazione vigente le modifiche e le integrazioni necessarie per il coordinamento della medesima con le disposizioni contenute nei predetti decreti legislativi.**

2. **I decreti legislativi** di cui al comma 1 **sono emanati**, ai sensi dell'articolo 14 della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro **della giustizia**, di concerto con i Ministri **delle infrastrutture e dei trasporti**, dell'economia e delle finanze e del lavoro e delle politiche sociali.

3. **Gli schemi dei decreti legislativi** di cui al comma 1 **sono trasmessi** alla Camera dei deputati e al Senato della Repubblica affinché su di **essi** sia espresso, entro **sessanta giorni** dalla data di trasmissione, il parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia; decorso tale termine, **i decreti sono emanati** anche in mancanza di tale parere. Qualora il termine previsto per **l'espressione del** parere delle Commissioni parlamentari scada nei trenta giorni che precedono la sca-

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

comma 1 o successivamente, quest'ultimo è prorogato di quattro mesi.

4. Entro un anno dalla data di entrata in vigore del decreto legislativo di cui al comma 1, nel rispetto dei principi e dei criteri direttivi fissati dalla presente legge, il Governo può emanare, con la procedura indicata nei commi 2 e 3, disposizioni integrative e correttive del medesimo decreto legislativo.

Art. 2.

(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge per «acquirente» deve intendersi la parte acquirente o promissaria acquirente di un immobile da costruire ovvero il socio di una cooperativa edilizia che abbia stipulato un contratto avente ad oggetto l'assegnazione di un'unità immobiliare da edificare da parte della cooperativa; per «costruttore» deve intendersi la parte promittente la vendita di un immobile da costruire, sia che venga costruito direttamente sia che la costruzione sia data in appalto a terzi, ovvero la cooperativa edilizia che abbia stipulato con i propri soci contratti per l'assegnazione di unità immobiliari da realizzare.

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

denza del termine previsto al comma 1 o successivamente, quest'ultimo è prorogato di **centoventi giorni**.

4. Entro un anno dalla data di entrata in vigore **dell'ultimo dei decreti legislativi** di cui al comma 1, nel rispetto dei principi e dei criteri direttivi fissati dalla presente legge, il Governo può emanare, con la procedura indicata nei commi 2 e 3, disposizioni integrative e correttive **dei medesimi decreti legislativi**.

Art. 2.

(Definizioni)

1. Ai fini della presente legge **devono** intendersi:

a) per «acquirenti», le persone fisiche che siano promissarie acquirenti o che acquistino un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto non immediato della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero coloro i quali, ancorché non soci di una cooperativa edilizia, abbiano assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per l'assegnazione in proprietà o per l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa;

b) per «costruttore», la parte promittente la vendita di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga costruito direttamente sia nel caso in cui la costruzione sia eseguita da terzi, ovvero la cooperativa edilizia che abbia assunto impegni con terzi per l'assegnazione di unità immobiliari da realizzare;

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

Art. 3.

(Principi e criteri direttivi della delega legislativa)

1. Il decreto legislativo di cui all'articolo 1 è informato ai seguenti principi e criteri direttivi:

a) ferma restando la possibilità di richiedere la trascrizione dei contratti relativi ad edifici da costruire ai sensi dell'articolo 2645-*bis* del codice civile, assicurare ai diritti patrimoniali dei promissari acquirenti di immobili da costruire ad uso di abitazione una maggiore tutela in caso di avvio di una procedura concorsuale;

b) prevedere forme di tutela dell'acquirente, imponendo l'obbligo che il costruttore ottenga, per il caso di fallimento o di altra procedura concorsuale, la prestazione di una fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia della restituzione all'acquirente delle somme da questi versate quale corrispettivo dell'acquisto;

c) disciplinare il contenuto e le modalità di escussione della garanzia fideiussoria, così

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

c) per «situazione di crisi», la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa.

Art. 3.

(Principi e criteri direttivi della delega legislativa)

1. **I decreti legislativi** di cui all'articolo 1 sono informati ai seguenti principi e criteri direttivi:

a) **prevedere, ferme restando le disposizioni contenute negli articoli 2645-*bis*, 2775-*bis*, 2825-*bis* del codice civile, e apportando, se del caso, le opportune modifiche ed integrazioni alla disciplina dei procedimenti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera *c*), l'equa ed adeguata tutela dei diritti degli acquirenti discendenti dalla stipula del contratto diretto all'acquisto di un immobile da costruire;**

b) **prevedere, ai fini di cui alla lettera *a*), la limitazione della esperibilità delle azioni revocatorie e la modifica dell'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni;**

c) **prevedere l'obbligo del costruttore di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna, prima della stipula del contratto preliminare d'acquisto o dell'atto equipollente ai sensi dell'articolo 2, di fideiussione di importo non minore al 60 per cento delle somme che complessivamente ha riscosso e deve ancora riscuotere prima della stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto definitivo di assegnazione;**

d) **prevedere che la fideiussione di cui alla lettera *c*) sia rilasciata da una banca,**

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

da assicurare all'acquirente la sollecita e **integrale** restituzione delle somme versate, indipendentemente dalla durata dei procedimenti esecutivi o concorsuali eventualmente in corso a carico del costruttore ed escludendo il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile;

d) disciplinare i contenuti del contratto preliminare di compravendita ovvero della convenzione preliminare di assegnazione, prevedendo in particolare che debbano ivi indicarsi analiticamente le caratteristiche tecniche della costruzione, la tipologia dei materiali impiegati e che debbano indicarsi altresì le modalità e le fasi di esecuzione, le modalità e i tempi di pagamento del prezzo, l'esistenza di iscrizioni o trascrizioni ipotecarie, gli estremi della concessione edilizia, la planimetria dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze di uso esclusivo nonché la ragione giuridica dell'appaltatore;

e) prevedere forme di tutela dell'acquirente, imponendo l'obbligo che il costruttore ottenga garanzie per il risarcimento, cui sia tenuto in favore dell'acquirente e ai sensi della vigente disciplina, per vizi e difformità che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita;

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

da un'assicurazione o da altro soggetto autorizzato; prevedere che la stessa sia a garanzia, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi, dell'eventuale restituzione delle somme rimosse, dei relativi interessi maturati e delle eventuali spese effettivamente sostenute e strettamente necessarie, per conseguire la detta restituzione, ove la stessa non sia immediatamente offerta ed eseguita; disciplinare il contenuto e le modalità di escussione della garanzia fideiussoria **al fine di assicurare agli acquirenti la sollecita restituzione di quanto indicato alla lettera c),** indipendentemente dalla durata dei procedimenti **implicanti una situazione di crisi,** escludendo il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile;

soppressa

cfr. in diversa formulazione la lettera o)

e) prevedere forme di tutela degli acquirenti, imponendo l'obbligo che il costruttore fornisca altresì garanzie per il risarcimento al quale sia tenuto ai sensi della vigente disciplina per vizi e difformità che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto definitivo di assegnazione;

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

f) istituire un fondo di solidarietà a beneficio dei soggetti danneggiati da liquidazioni coatte di cooperative o di imprese immobiliari, le cui procedure concorsuali siano tuttora aperte o siano state chiuse nei cinque anni antecedenti la data di entrata in vigore della presente legge. Le risorse del fondo sono reperite istituendo, per un periodo di cinque anni, a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge, un contributo di solidarietà gravante sulle fidejussioni di cui alla lettera b). Tali risorse sono destinate alle regioni e alle province autonome in proporzione ai volumi dei contratti stipulati nel territorio regionale e provinciale;

g) **disciplinare i requisiti e le modalità di accesso ai contributi del fondo di cui alla lettera f);**

h) **perfezionare la disciplina dell'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi, di cui all'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, anche introducendo nuovi criteri di iscrizione all'Albo e assicurando continuità ed efficacia all'attività di vigilanza di cui all'articolo 15 della medesima legge n. 59 del 1992;**

i) **prevedere che l'eventuale cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile o il suo frazionamento sia contestuale alla stipula dell'atto definitivo di compravendita;**

l) **introdurre le modifiche o le integrazioni alla legislazione vigente necessarie al fine di evitare disarmonie fra il decreto legislativo e le leggi in materia.**

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

f) istituire un **Fondo** di solidarietà a beneficio **degli acquirenti che, a seguito dell'insolvenza del costruttore a fronte della quale, in un periodo compreso tra il 31 dicembre 1993 e la data di entrata in vigore della presente legge, siano o siano state in corso procedure implicanti una situazione di crisi, dichiarano di aver subito la perdita delle somme versate e il mancato conseguimento della proprietà o dell'acquisizione del bene;**

soppressa

cfr. in diversa formulazione la lettera l)

soppressa

soppressa

cfr. in diversa formulazione la lettera p)

soppressa

cfr. in diversa formulazione l'articolo 1, comma 1

g) **prevedere che le risorse destinate ad alimentare il Fondo siano reperite, senza alcun onere per il bilancio dello Stato, delle regioni o delle province autonome di Trento e di Bolzano o degli altri enti territoriali, attraverso la previsione e l'istituzione, per un periodo massimo di dieci anni dalla data di entrata in vigore dell'ultimo dei decreti legislativi emanati in**

(Segue: Testo approvato dalla Camera dei deputati)

(Segue: Testo proposto dalla Commissione)

attuazione della presente legge, di un contributo obbligatorio posto a carico dei costruttori tenuti a quanto previsto dalla lettera c), individuando lo stesso in misura non superiore al 2 per mille delle fideiussioni di cui alla medesima lettera c); prevedere che il versamento sia direttamente assunto dal soggetto che rilascia la fideiussione; prevedere che la misura del contributo e le modalità del versamento siano determinate annualmente con decreto del Ministro della giustizia di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze entro il limite massimo indicato e che, per il primo anno, la misura del contributo e le modalità del versamento siano indicate nell'ultimo dei decreti legislativi emanati in attuazione della presente legge;

h) individuare il soggetto gestore del Fondo, disponendo che tutti i relativi oneri di gestione siano a carico del Fondo medesimo;

i) prevedere che il Fondo sia articolato in sezioni autonome definite in corrispondenza di ambiti territoriali determinati su base provinciale, regionale o inter-regionale in modo da assicurare una gestione tendenzialmente equilibrata delle sezioni, tenuto conto delle finalità del Fondo; prevedere che i contributi siano imputati alle sezioni autonome del Fondo sulla base del criterio della provenienza delle risorse tenendo conto della ubicazione degli immobili in relazione ai quali le fideiussioni sono richieste; prevedere che, soddisfatti gli oneri di gestione, ciascuna sezione sia gestita autonomamente e le relative risorse siano dirette in via primaria alla soddisfazione delle pretese restitutorie degli acquirenti di cui alla lettera f) degli immobili ubicati nel territorio di competenza della sezione medesima ed in via successiva siano utilizzate per soddisfare le richieste relative alle altre sezioni nei casi

(Segue: Testo approvato dalla Camera dei deputati)

cfr. in diversa formulazione la lettera g)

(Segue: Testo proposto dalla Commissione)

in cui le medesime non abbiano risorse sufficienti; prevedere che le ulteriori modalità di gestione del Fondo siano stabilite con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze; prevedere che l'ente gestore del Fondo, che abbia corrisposto l'indennizzo nei casi previsti, abbia diritto di regresso nei confronti del costruttore per il recupero dell'indennizzo pagato nonché dei relativi interessi e spese;

l) disciplinare i requisiti e le modalità di accesso ai contributi del fondo di cui alla lettera *f)* prevedendo che ciò possa avvenire per una sola volta da parte di un singolo soggetto;

m) prevedere che le disposizioni di cui alle lettere da *a)* a *l)* si applichino nei soli casi in cui:

1) gli acquirenti dimostrino di aver corrisposto per l'acquisto o per l'assegnazione, qualora siano soci di cooperativa edilizia, un importo non inferiore al 20 per cento del corrispettivo pattuito per l'acquisto dell'immobile da costruire o, qualora non abbiano acquisito la condizione di soci di una cooperativa edilizia, risultino aver versato alla stessa almeno il 15 per cento del corrispettivo pattuito per l'assegnazione di un immobile da costruire;

2) gli acquirenti siano ammessi ad usufruire delle agevolazioni fiscali previste dalle vigenti disposizioni di legge per l'acquisto della cosiddetta prima casa di abitazione, nonché nel caso in cui gli acquirenti abbiano personalmente stipulato contratto preliminare munito di data certa con cui si siano obbligati alla vendita della propria prima abitazione ovvero la stessa sia stata promessa in parziale o totale permuta a costruttore o a soggetto da questi indicato o a questi collegato anche e solo sotto il profilo meramente operativo. A tal fine si ha riguardo alla persona che si

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

cfr. in diversa formulazione la lettera d)

cfr. in diversa formulazione la lettera i)

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

renderà l'effettivo beneficiario dell'acquisto. Se il beneficiario effettivo è persona diversa dallo stipulante le disposizioni di cui alle lettere precedenti si applicano a condizione che lo stesso sia almeno un parente di primo grado dello stipulante e il contratto abbia data certa;

n) prevedere che l'equa e adeguata tutela dei diritti degli acquirenti possa essere conseguita anche attraverso disposizioni che prevedano che tutte le somme corrisposte dagli acquirenti di un dato immobile da costruire, nonché tutti i diritti di natura reale o obbligatori relativi alla costruzione del medesimo, costituiscano un patrimonio separato, gestito dal costruttore, per la realizzazione dell'opera e per il soddisfacimento di tutte le relative obbligazioni;

o) disciplinare i contenuti del contratto preliminare e di ogni altro contratto comunque diretto al successivo acquisto di un immobile da costruire, prevedendo in particolare che debbano ivi indicarsi analiticamente le caratteristiche tecniche della costruzione, la tipologia dei materiali impiegati, le modalità e le fasi di esecuzione, le modalità e i tempi di pagamento del prezzo, l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, gli estremi del permesso di costruire, la planimetria dell'immobile da costruire e delle sue pertinenze di uso esclusivo nonché l'indicazione dell'appaltatore;

p) prevedere norme dirette a rendere effettivo il diritto degli acquirenti al perfezionamento degli atti indicati all'articolo 39, comma 6, del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e all'eventuale cancellazione dell'ipoteca o del pignoramento gravante sull'immobile da costruire, assicurando che gli atti che permettono l'esecuzione delle formalità nei

(Segue: *Testo approvato dalla Camera dei deputati*)

(Segue: *Testo proposto dalla Commissione*)

registri immobiliari siano posti in essere prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita, o contestualmente alla stessa.

