



DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori CALIENDO, AMORUSO, BRUNO, MANTOVANI,
RIZZOTTI, SCOMA, SERAFINI, VILLARI, ZUFFADA, COLUCCI, CERONI,
TARQUINIO, BOCCA e CONTE**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 16 APRILE 2013

Modifiche al decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, in materia
di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire

ONOREVOLI SENATORI. - Il decreto legislativo. 20 giugno 2005, n. 122, emanato ai sensi della legge delega 2 agosto 2004, n. 210, ha introdotto nel nostro ordinamento norme in materia di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.

In questi primi otto anni di applicazione delle norme contenute nel decreto legislativo n. 122 del 2005 sono emerse forti criticità sia nell'applicazione delle norme relative alla stipula, da parte dei costruttori, delle polizze fideiussorie a favore degli acquirenti di immobili, e sia nella consegna della polizza assicurativa decennale indennitaria a beneficio sempre dell'acquirente dell'immobile, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi. Tale situazione ha comportato, com'è facile immaginare, gravissime conseguenze. Infatti gli acquirenti d'immobili, che il legislatore attraverso l'adozione di detta normativa voleva tutelare, sono invece nei fatti rimasti sprovvisti di ogni tutela.

Di più. Oggi questa situazione appare ancora più grave proprio a causa della crisi economica. Infatti l'acquirente non avendo la tutela prevista dalla legge non è messo al riparo da situazioni di crisi aziendali (fallimenti), che in genere hanno come unico soggetto debole proprio il cittadino acquirente dell'immobile.

Ne è conferma sia l'aumento quasi esponenziale delle procedure fallimentari in tutto il territorio nazionale, sia l'incremento rilevante delle procedure esecutive immobiliari promosse dal sistema bancario a tutela dei crediti derivanti da mutui fondiari.

Al fine di comprendere il fenomeno appena descritto basta evidenziare, da un lato, le rilevazioni circa l'effettiva applicazione della legge sul territorio nazionale, effettuate da Consap (Concessionaria servizi assicurativi pubblici S.p.A.), che, tra gli altri, gestisce il Fondo di garanzia per le vittime dei fallimenti immobiliari e, dall'altro, le rilevazioni effettuate da Scenari Immobiliari (istituto indipendente di studi e di ricerche che analizza i mercati immobiliari e in generale, l'economia del territorio in Italia e in Europa). Tali rilevazioni, convergenti nei risultati, hanno evidenziato come l'applicazione della norma sul rilascio delle garanzie fideiussorie (rilascio all'atto degli acconti) è rispettata soltanto nel 30 per cento delle nuove costruzioni, media registrata su base nazionale. Laddove nelle regioni del Nord si registra un'applicazione pari al 35 per cento, nelle regioni del Centro pari al 20 per cento e nelle regioni del Sud dell'8 per cento. Molti costruttori infatti si rifiutano esplicitamente di dare adempimento all'obbligo fideiussorio. È evidente che con tali comportamenti i costruttori alimentano il fenomeno dell'evasione fiscale, presente in misura significativa nel settore. Dalle analisi dette è emerso altresì che in alcuni casi i costruttori e le cooperative chiedono agli acquirenti dichiarazioni di rinuncia alla fideiussione (del tutto illegittime). In altri casi si è registrata la proposta agli acquirenti di due diverse opzioni di acquisto, corrispondenti a diversi prezzi dell'immobile: l'uno, più contenuto, senza la previsione di fideiussione, l'altro, più elevato, con la previsione della fideiussione. Trattasi di comportamenti illeciti in contrasto con la specifica previsione di una norma imperativa.

Per altro verso è evidente come per la violazione delle disposizioni in tema di garanzia fideiussoria obbligatoria per gli acconti versati dall'acquirente d'immobili da costruire non è previsto un adeguato sistema sanzionatorio. Infatti la normativa prevede quale sanzione la nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente. È evidente che l'interesse dell'acquirente è quello di comprare l'immobile di cui ha già pagato, magari, anche un cospicuo acconto sul prezzo, senza considerare che alla nullità del contratto è connesso il rischio di non ripetere le somme versate se non attraverso un'azione giudiziaria dai tempi non brevi e con costi di non poco conto.

Sul piano delle conseguenze, il mancato rilascio della fideiussione comporta che i cittadini che hanno versato acconti per l'acquisto di una casa, in caso di procedura fallimentare dell'impresa costruttrice, risulteranno, per i motivi detti, totalmente privi di tutela e non potranno utilizzare alcun rimedio; i loro risparmi per l'acquisto, spesso della prima casa, andranno irrimediabilmente perduti.

Il mancato rilascio della fideiussione ha come ulteriore conseguenza la mancata alimentazione del Fondo di solidarietà per le vittime dei fallimenti immobiliari già avvenuti nel passato. Si tratta, come risulta dai dati, di un numero di famiglie alquanto consistente, precisamente di 12.071 che hanno formulato (al 30 giugno 2008) istanza di indennizzo per circa 800 milioni di euro, mentre il Fondo alla data del 31 gennaio 2013 ha raccolto importi per complessivi 62 milioni di euro circa. Queste famiglie rischiano di ottenere indennizzi irrisori.

Così è sempre più frequente anche la prassi di non consegnare all'acquirente un'assicurazione postuma decennale a garanzia dei gravi difetti.

Infatti la norma di legge prevede che l'acquirente ottenga dal venditore una polizza assicurativa che lo garantisca nei dieci

anni successivi alla vendita per i difetti per i quali lo stesso codice civile impone la garanzia del costruttore; in buona sostanza la polizza deve garantire la piena applicazione del diritto alla garanzia decennale prevista dal codice civile all'articolo 1669.

Purtroppo è stato registrato che il sistema assicurativo ha predisposto, e immesso sul mercato, polizze del tutto difformi da quanto è previsto dal dettato legislativo. Ne è prova che le polizze più diffuse attualmente poste sul mercato sono prive di reale copertura, limitandosi a garantire l'intervento assicurativo soltanto nei casi di rovina o pericolo di rovina per difetti costruttivi delle strutture portanti: circostanza priva di rilevanza statistica.

La conseguenza è l'integrale elusione della tutela voluta dal legislatore, ponendo gli acquirenti nella condizione di non poter contare su coperture assicurative, laddove l'immobile nei dieci anni successivi alla costruzione presenti difetti tali da comprometterne l'abitabilità (infiltrazioni, distacchi di coperture, impianti non funzionanti eccetera).

Infine la diversa applicazione della norma - rilascio polizze fideiussorie e polizze assicurative decennali - (in relazione al territorio dello Stato: Nord, Centro e Sud) comporta anche un forte disequilibrio nel mercato, poiché consente agli imprenditori che osservano la legge e che per tale motivo si fanno carico di maggiori oneri di doversi confrontare sul mercato con altri operatori che, in forza del minor onere sostenuto, sono in grado di falsare, in misura apprezzabile, il comportamento economico dell'acquirente, così attuando una pratica scorretta in violazione del codice del consumo (articolo 20, comma 2, del decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206).

Va evidenziato che a partire dal 2006, anno di entrata a regime dell'obbligo di fideiussione a garanzia degli anticipi dati alle imprese da parte degli acquirenti, le famiglie coinvolte negli 8.000 fallimenti nel

settore dell'edilizia residenziale sono, secondo stime attendibili e prudenziali, circa 77.000. Il danno ammonta a oltre 2 miliardi di euro.

Questo grazie alla disapplicazione della normativa pari al 70 per cento delle nuove costruzioni.

Ma se questo è il danno provocato alle famiglie, ben più consistente è quello provocato al sistema Paese: al credito, ai subappaltatori, ai dipendenti e agli enti locali, stimabile in oltre dieci miliardi.

Il presente disegno di legge mira a eliminare le criticità evidenziate sia in ordine alla stipula della polizza fideiussoria e sia in ordine al rilascio della polizza assicurativa. Rimanendo inalterata la facoltà per l'acquirente di chiedere la nullità del contratto, si introduce, attraverso l'articolo 4-bis, l'obbligo da parte del notaio rogante di verificarne, in sede di stipula, il rilascio, e in mancanza di procedere ugualmente alla stipula ma con l'obbligo di segnalazione al comune in cui si trova ubicato l'immobile ai

fini della successiva sanzione da parte dell'organo amministrativo comunale. La sanzione sarà ripartita tra l'ente locale, che in tal modo monitora costantemente il territorio, e il Fondo di solidarietà.

Inoltre si aggiunge il comma 2 all'articolo 5 del decreto legislativo n. 122 del 2005, il quale stabilisce che l'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dalla normativa introdotta dal decreto legislativo citato.

Infine s'introducono due modifiche meramente di precisazione, una all'articolo 9, comma 1, ove si estende il diritto di prelazione, oltre al compratore e ai parenti di primo grado, anche al coniuge, e l'altra all'articolo 10, comma 1, che richiama le esenzioni e limiti alla deperibilità dell'azione revocatoria fallimentare, includendo nella disciplina favorevole, oltre a quella già prevista per la residenza dell'acquirente o di suoi parenti o affini entro il terzo, anche quella del coniuge.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Al decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) dopo l'articolo 4 è inserito il seguente:

«Art. 4-bis. - (*Obblighi del notaio*) - 1. Il notaio verifica, in sede di stipula dell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobile, l'adempimento da parte del costruttore del rilascio della fideiussione di cui all'articolo 2 nonché dell'avvenuto rilascio della polizza assicurativa decennale postuma emessa ai sensi dell'articolo 4. In caso di mancanza della fideiussione o della polizza assicurativa il notaio segnala l'inadempimento entro dieci giorni dalla data dell'atto notarile di trasferimento al sindaco del comune in cui si trova ubicato l'immobile oggetto del contratto, precisando, nella segnalazione, il prezzo indicato nell'atto.

2. Per le violazioni di cui al comma 1, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria pari al 5 per cento del prezzo indicato nell'atto notarile di trasferimento. In caso di due o più violazioni, la sanzione amministrativa è aumentata di un terzo.

3. Alle sanzioni amministrative pecuniarie di cui al comma 2 si applicano le disposizioni recate dalla legge 24 novembre 1981, n. 689, con le eccezioni previste dalla presente legge. La segnalazione del notaio rogante di cui al comma 1 costituisce accertamento della violazione. Il comune in cui si trova ubicato l'immobile oggetto del contratto, procede alla notificazione della violazione al trasgressore e all'irrogazione della

sanzione ai sensi degli articoli 14 e seguenti della legge 24 novembre 1981, n. 689.

4. Alla sanzione amministrativa pecuniaria emessa ai sensi della presente legge non si applica il pagamento in misura ridotta previsto dall'articolo 16 della legge n. 689 del 1981.

5. Avverso l'ordinanza-ingiunzione di pagamento della sanzione amministrativa pecuniaria, è ammesso ricorso ai sensi dell'articolo 22 della legge n. 689 del 1981, da presentare al tribunale del luogo in cui è ubicato l'immobile oggetto del contratto, entro un mese dalla notifica dell'ordinanza-ingiunzione. Non può essere concessa la sospensione amministrativa dell'efficacia del provvedimento.

6. I proventi delle sanzioni amministrative pecuniarie previste dal presente articolo sono destinati per i quattro quinti ad alimentare il Fondo di solidarietà di cui all'articolo 12, e per un quinto al comune in cui si trova ubicato l'immobile oggetto del contratto.

7. L'intero importo della sanzione amministrativa è versato al comune che ha irrogato la sanzione. Il comune entro due mesi dal versamento corrisponde al Fondo di solidarietà la quota spettante.»;

b) dopo il comma 1 dell'articolo 5, è aggiunto il seguente:

«1-bis. L'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal presente decreto; ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta.»;

c) all'articolo 9, comma 1, dopo le parole: «per sé» sono inserite le seguenti: «, per il proprio coniuge»;

d) all'articolo 10, comma 1, dopo le parole: «la residenza propria» sono inserite le seguenti: «, del proprio coniuge».

