

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 1453

DISEGNO DI LEGGE

**d’iniziativa dei senatori MONTI, MORO, BOLDI, PERUZZOTTI,
PIROVANO, STIFFONI e FRANCO Paolo**

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 30 MAGGIO 2002

—————

Norme per la tutela degli acquirenti di immobili destinati ad
essere adibiti come casa di prima abitazione

—————

ONOREVOLI SENATORI. - In un periodo di crisi del settore edilizio sono sempre più frequenti i casi di famiglie acquirenti di abitazioni di nuova costruzione che, pur avendo interamente saldato il costo dell'alloggio direttamente al costruttore, si trovano di fronte ad ipoteche iscritte da banche sulle unità acquistate. Ciò perchè nell'atto notarile il venditore si impegna genericamente di fronte al notaio che procederà ad estinguere il mutuo esistente con conseguente cancellazione dell'ipoteca da parte della banca.

Dovrebbe essere l'acquirente a pretendere il bene libero da qualsiasi vincolo, ma a volte ciò non avviene per la fiducia che si

ha nel venditore e soprattutto per la garanzia di un atto redatto da un pubblico ufficiale.

Casi clamorosi di fallimenti di imprese che vantano tradizioni di serietà e correttezza sono assurti agli onori della cronaca in questi ultimi anni costringendo migliaia di famiglie a lasciare l'abitazione già interamente pagata o a doversi accollare pesanti mutui bancari.

Al fine di tutelare questa parte debole della popolazione, si propone la presente proposta il cui scopo è quello di annunciare che l'atto notarile di vendita diventi salvaguardia per chi si affida al notaio per compiere un'azione che, nella maggior parte dei casi, è la più importante transazione finanziaria della vita di una famiglia.

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)*. - Il promissario acquirente persona fisica, che abbia promesso di acquistare un bene immobile, anche se ancora da costruire o in costruzione, da adibire a casa di prima abitazione 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 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 promissario acquirente delle obbligazioni in esso contenute.

Le disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 2775-*bis* non si applicano nei casi in cui i valori imponibili indicati nelle trascrizioni effettuate ai sensi dell'articolo 2645-*bis* risultano coerenti con gli indici del costo di costruzione dei fabbricati residenziali pubblicati dall'Istituto nazionale di statistica.

Le disposizioni del 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 al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267*)

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

a) l'articolo 67 è sostituito dal seguente:

«Art. 67. - (*Atti a titolo oneroso, pagamenti, garanzie*). *I.* - 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 debiti 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. L'azione revocatoria non è esercitabile qualora gli importi imponibili degli atti a titolo oneroso di cui all'articolo 2645-bis del codice civile risultino coerenti con gli indici del costo di costruzione dei fabbricati residenziali pubblicati dall'Istituto nazionale di statistica.

5. 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 tali operazioni, e agli istituti di credito fondiario.

6. Sono fatte salve le disposizioni stabilite da leggi speciali.»;

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

«In caso di scioglimento dal contratto preliminare di vendita per intervenuto fallimento dell'alienante, si applicano le disposizioni di cui all'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, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modifiche:

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 del conseguente frazionamento dell'ipoteca a garanzia è avanzata alla banca per iscritto, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, e la banca provvede 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 in merito alla 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. In 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 parti. 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 ai sensi del comma *6-bis*, ovvero fino a quando non risulti emesso il decreto di cui al medesimo comma. 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 citato 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 decorrere dal novantesimo giorno successivo alla richiesta di cui al comma *6-bis* e sino al giorno in cui la suddivisione ha luogo. Nel caso in cui la banca non provveda, senza giustificato motivo, alla richiesta di suddivisione, decade dal diritto di privilegio speciale sul bene immobile oggetto del finanziamento.»;

b) all'articolo 41, è aggiunto, in fine, il seguente comma:

«*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 finanzia-

mento stipulato dal fallito, assumendosi l'onere di versare alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese relative all'unità immobiliare promessagli in vendita. La dichiarazione di subentro nel contratto di finanziamento è 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, ai sensi dell'articolo 39 e nelle forme dal medesimo articolo 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 al testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, come modificate dall'articolo 3 della presente legge, si applicano anche ai contratti già conclusi e ai procedimenti esecutivi in corso alla data di entrata in vigore della presente legge.

Art. 5.

(Entrata in vigore)

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