

# SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 2195

## DISEGNO DI LEGGE

**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*

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

**DISEGNO DI LEGGE**  

---

## 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.

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 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.

## 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

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 nonchè 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;

*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 fideiussioni 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.





