

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 3019

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore FASSONE

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 2 LUGLIO 2004

—————

Tutela dell’acquirente di edificio da costruire

—————

ONOREVOLI SENATORI. - L'acquirente, o il promissario acquirente, di un immobile da costruire si trova spesso senza sua colpa in una situazione molto pesante. Se l'impresa costruttrice fallisce e l'acquirente non ha ancora acquistato la proprietà dell'immobile (la quale si trasferisce solamente con il venire ad esistenza del bene nella sua compiutezza), il secondo soggiace alle scelte del curatore del fallimento, il quale opta sistematicamente per lo scioglimento del contratto (articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, cosiddetta «legge fallimentare») e quindi acquisisce alla massa fallimentare l'immobile sino a quel momento edificato, mentre l'acquirente diviene bensì creditore della massa per gli anticipi versati, ma li recupera ovviamente in moneta fallimentare. Se, viceversa, l'acquirente ha già acquisito la proprietà dell'immobile, il curatore fallimentare può esperire vittoriosamente l'azione revocatoria, sostenendo che il valore dell'immobile trasferito dal fallito «sorpassa notevolmente» il valore delle somme versato dall'acquirente, posto che il valore dichiarato da costui, corrispondente alla rendita catastale dell'immobile, è di regola parecchio inferiore al valore di mercato. Nell'una e nell'altra situazione l'acquirente riversa l'immobile alla massa fallimentare e non recupera se non una parte irrisoria degli acconti o dell'intero prezzo già pagati.

Il decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, ha cercato di porre rimedio a tale situazione, riuscendovi solo in piccola parte. Il promissario acquirente, che trascrive il contratto preliminare di acquisto, consegue bensì il privilegio sull'immobile in ordine ai crediti di cui sopra, ma il privilegio soccombe di fronte ai crediti delle banche

nascenti dai finanziamenti erogati, e quindi, di regola, gli frutta unicamente le briciole.

Il disegno di legge atto Senato n. 2195, recentemente approvato dal Senato della Repubblica, con modifiche rispetto al testo licenziato in prima lettura dalla Camera dei deputati, si è ingegnato anch'esso nel tentativo di migliorare la tutela dell'acquirente e del promissario acquirente, ma si è limitato a sua volta a prevedere, per il passato, un fondo di solidarietà al fine di indennizzare almeno in parte coloro che sono incappati in questa sventura e, per il futuro, a delegare il Governo ad elaborare una miglior tutela di dette figure, in termini, tuttavia, che restano piuttosto generici (quanto alla modifica della legge fallimentare), o di dubbia efficacia concreta (quanto all'obbligo di fideiussione in capo al venditore).

Sembra quindi opportuno compiere un ulteriore sforzo per assicurare una miglior protezione ad una tipologia di persone, a quanto pare, molto diffusa, che viene a trovarsi incolpevolmente soffocata tra un soggetto delinquente (il venditore), un soggetto inaffondabile (la banca) ed un soggetto-arbitro (il curatore), il quale in realtà gestisce una partita che ha l'esito segnato.

Gli interventi possono essere condotti in almeno tre ulteriori direzioni:

a) modificando la disciplina fallimentare, nel senso di capovolgere, in queste situazioni, l'attribuzione del diritto di scelta tra lo scioglimento del contratto e il suo completo adempimento, che oggi è assegnata al curatore e che invece verrebbe posta in capo al promissario acquirente (salve le mitigazioni e le precisazioni del caso);

b) modificando gli articoli 2645-bis, 2775-bis e 2825-bis del codice civile, nel senso di mantenere bensì la scala di priorità

ivi sancita a favore dei crediti nascenti dal finanziamento dell'intervento edilizio, ma di limitare la priorità al solo credito di capitale, escludendo gli accessori, a mo' di parziale distribuzione del peso dell'insolvenza del costruttore;

c) modificando, *in parte qua*, la regola civilistica secondo la quale la proprietà del bene si acquista unicamente con il suo venire ad esistenza (articolo 1472).

Il primo dei detti interventi, peraltro, può trovare sede più appropriata nella riforma del diritto fallimentare, attualmente in corso di elaborazione, e in questa sede lo si affaccia solo nella misura strettamente conseguente all'innovazione apportata al codice civile. Il secondo esige un meditato confronto con il mondo delle banche e dei finanziamenti, dovendosi soppesare con attenzione i riflessi che esso può avere sul sistema delle erogazioni creditizie. Il terzo, invece, può essere sin d'ora preso in considerazione, risolvendosi nella semplice anticipazione del momento in cui l'acquirente o il promissario acquirente divengono proprietari dell'immobile.

Questa riforma, già sperimentata in altri ordinamenti, può articolarsi nei seguenti punti, aventi tutti come presupposto il fatto di un soggetto che vende (o promette di vendere) un edificio (o una porzione di edificio) non ancora esistente, su un terreno di sua proprietà (o sul quale egli ha un diritto di superficie):

a) all'atto della stipulazione del contratto di vendita, si verifica immediatamente, in capo al compratore, l'acquisto del terreno o del diritto di superficie, in quanto realtà già esistenti (l'acquisto avrà ad oggetto la quota ideale, nel caso di edificio condominiale);

b) man mano che l'edificazione procede, il compratore acquisisce la proprietà dell'immobile che viene ad esistenza, per l'intero o *pro quota* a seconda delle situazioni anzidette;

c) la consegna materiale, ed il conseguente acquisto del possesso utile, avvengono allorché la costruzione è ultimata ed è rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità;

d) in caso di fallimento del venditore, la proprietà del bene, così come esistente, deve intendersi «passata» al compratore, e quindi non opererà l'ultima proposizione del quarto comma dell'articolo 72 della legge fallimentare, ma la prima, per cui «il contratto non si scioglie» e il curatore avrà solamente la facoltà di esperire l'azione revocatoria, se ne ricorrono i requisiti, anche temporali; per converso il compratore avrà l'obbligo di pagare il valore di quanto acquisito (se già non l'ha fatto attraverso gli acconti), ovvero sarà creditore se gli acconti lo superano, restando a suo carico il completamento dell'opera;

e) l'ipoteca, eventualmente iscritta a garanzia del finanziamento, *sequitur rem*, e quindi nessun pregiudizio sussiste a danno dell'istituto finanziatore.

Quanto all'ipotesi di un contratto preliminare di vendita, il promissario acquirente non può, evidentemente, acquistare una proprietà che non ha ancora a monte un negozio traslativo atto a trasferirla, e quindi la sua tutela può essere realizzata nei seguenti ulteriori termini:

f) se il venditore non adempie le sue obbligazioni (ed il fallimento è una delle possibili cause, ma non l'unica) spetta al promissario acquirente (siccome parte non inadempiente) la scelta fra il chiedere l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto o chiederne la risoluzione;

g) nel primo caso, la stipula del contratto definitivo avrà ad oggetto la vendita, e quindi il trasferimento della proprietà, del terreno e delle opere già eseguite, ovvero della quota ideale nel caso di opera condominiale, e conseguentemente il promissario acquirente ne potrà ottenere la consegna; il tutto senza pregiudizio della richiesta di ulteriore adempimento, ove il venditore sia giuridicamente nella condizione di soddisfare

la pretesa (e perciò non in caso di suo fallimento);

h) ove il promissario acquirente chieda l'ulteriore adempimento, può fare riserva di chiedere l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto relativamente alla parte dell'opera non ancora eseguita, e l'accoglimento di tale domanda è ovviamente subordinato all'esecuzione della prestazione a suo carico;

i) in ogni caso è fatta salva la richiesta di risarcimento dei danni.

Se questa è la disciplina generale, ne conseguono alcune limitate modifiche in sede di legge fallimentare. In caso di fallimento del venditore, l'immobile ed il terreno sono già passati (*in toto* o *pro quota*) nella proprietà del compratore, e quindi «il contratto non si scioglie», a termini del primo periodo

del quarto comma del citato articolo 72, e il curatore potrà unicamente chiedere il pagamento di quanto ancora eventualmente dovuto; per converso il compratore non potrà chiedere l'esecuzione del contratto per la parte non ancora realizzata, mentre sarà il curatore ad avere facoltà di proseguire nell'esecuzione del contratto, se lo ritenga conveniente, a somiglianza di quanto previsto per l'appalto dall'articolo 81 della legge fallimentare.

Ancora, nel caso di contratto preliminare ritualmente trascritto ai sensi dell'articolo 2645-*bis* del codice civile, il promissario acquirente può chiedere l'esecuzione del contratto al fine di conseguire la proprietà dell'opera sino a quel momento realizzata, confluendo in tal modo nella situazione sopra considerata.

DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

(Integrazione del codice civile)

1. Dopo l'articolo 1541 del codice civile, è inserita la seguente sezione:

«SEZIONE III-bis

DELLA VENDITA DI EDIFICIO DA COSTRUIRE

Art. 1541-bis. - *(Nozione ed effetti)*. - Nella vendita di edificio, o di porzione di edificio, che il venditore si obbliga a costruire su terreno di sua proprietà, o sopra il quale egli ha diritto di superficie, l'acquisto della proprietà o del diritto di superficie si verifica immediatamente quanto al terreno, o alla quota del diritto sul terreno corrispondente alla porzione di edificio, ed in rapporto all'edificazione via via eseguita quanto all'edificio, o alla porzione di edificio, e alle relative parti comuni.

Salvo il disposto del terzo comma, l'obbligazione di consegna del venditore sorge nel momento in cui la costruzione dell'edificio, o della porzione di edificio, è ultimata ed è rilasciata l'autorizzazione all'abitabilità o all'agibilità.

Se il venditore non adempie le sue obbligazioni, il compratore può, a sua scelta, ritenere la proprietà o il diritto di superficie, acquistato sul terreno e sulle opere già eseguite, chiederne la consegna ancorché la costruzione non sia ultimata, e chiedere altresì l'ulteriore adempimento, ovvero chiedere la risoluzione del contratto, salvo in ogni caso il risarcimento del danno.

Art. 1541-ter. - *(Contratto preliminare)*. - Se si tratta di contratto preliminare e la costruzione dell'edificio, o della porzione di

edificio, non è ultimata entro il termine convenuto per inadempimento del promittente venditore, il promissario acquirente può, a sua scelta:

a) chiedere l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto limitatamente al terreno e alle opere già eseguite, oltre al risarcimento del danno;

b) chiedere la risoluzione del contratto ed il risarcimento del danno.

Nel caso di cui al primo comma, lettera a), il promissario acquirente può altresì, a sua scelta, chiedere la consegna del terreno e delle opere già eseguite, di cui gli è trasferita la proprietà o il diritto di superficie, ovvero chiedere l'ulteriore adempimento, con riserva di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto relativamente alle opere non ancora eseguite, salvo sempre il risarcimento del danno. L'accoglimento della domanda di esecuzione specifica è in ogni caso subordinato all'esecuzione della prestazione a carico del promissario acquirente, se già esigibile, o alla sua offerta reale».

Art. 2.

*(Modifica dell'articolo 1472
del codice civile)*

1. All'articolo 1472 del codice civile, dopo il secondo comma è aggiunto il seguente:

«È fatta salva la disposizione dell'articolo 1541-*bis*».

Art. 3.

(Modifiche alla legge fallimentare)

1. Il quinto comma dell'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, è sostituito dai seguenti:

«Nel caso di vendita di immobile da costruire, realizzato parzialmente, il curatore

non è tenuto all'integrale esecuzione del contratto, ma può dichiarare di voler subentrare nel rapporto, nei termini di cui all'articolo 81.

Qualora l'immobile sia stato oggetto di preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645-*bis* del codice civile, il promissario acquirente può chiedere, a sua scelta, l'esecuzione o lo scioglimento del contratto. Qualora il promissario acquirente chieda l'esecuzione del contratto, questa non comporta, a carico del curatore del fallimento, altra prestazione che quella di consegnare la parte esistente dell'immobile. Qualora il promissario acquirente chieda lo scioglimento del contratto, egli ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza ulteriori risarcimenti, e gode del privilegio di cui all'articolo 2775-*bis* del codice civile, a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione del fallimento. Si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 1541-*ter* del codice civile».

