

SENATO DELLA REPUBBLICA

————— XIV LEGISLATURA —————

N. 1117

DISEGNO DI LEGGE

d’iniziativa del senatore MONTI

COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 7 FEBBRAIO 2002 (*)

—————

Delega al Governo in materia di tutela degli acquirenti
di immobili

—————

—————
(*) *Testo ritirato dal presentatore*

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 oneri 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 il presente disegno di legge 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.

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

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, del lavoro e delle politiche sociali.

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

Art. 2.

(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 tutela civilistica derivante dalla trascrizione dei contratti relativi ad edifici da costruire o in costruzione ai sensi dell'articolo 2645-*bis* del codice civile, assicurare ai diritti patrimoniali dei promissari acquirenti di immobili da costruire o in

costruzione ad uso di abitazione una maggiore tutela in caso di avvio di una procedura concorsuale, anche nei confronti delle cooperative edilizie, prevedendo l'obbligo dell'esecuzione specifica del contratto su domanda dell'interessato;

b) prevedere ed incentivare forme di subentro volontario degli enti pubblici territoriali nelle posizioni giuridiche attive e passive dei costruttori di immobili per abitazione soggetti a procedure concorsuali, stabilendo le modalità di concessione di contributi statali o di agevolazioni fiscali volti a compensare i debiti del soggetto sottoposto a procedura concorsuale;

c) prevedere, in favore degli acquirenti, forme immediate di acquisto della proprietà, o di altri diritti reali, sul suolo destinato alla realizzazione dell'immobile, disciplinando le modalità e i tempi di perfezionamento dell'acquisto del diritto ed i connessi obblighi;

d) prevedere forme di tutela verso chi acquista un immobile da costruire direttamente dal costruttore, che deve ottenere la fideiussione bancaria o assicurativa di cui alla lettera *n*);

e) disciplinare i contenuti del contratto preliminare di vendita che deve descrivere le caratteristiche essenziali dell'immobile, i tempi previsti per l'esecuzione dell'opera, il prezzo di vendita, la data di consegna, le modalità e i termini di pagamento;

f) limitare la responsabilità dell'acquirente verso gli istituti di credito mutuanti nella misura corrispondente alla quota del mutuo accollata all'acquirente in base al contratto preliminare;

g) prevedere a favore del promissario acquirente forme di garanzia per i vizi e i difetti dell'opera;

h) istituire nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti un fondo di garanzia finalizzato a finanziare gli interventi di cui alle lettere *b)* e *c)*;

i) perfezionare la disciplina dell'Albo nazionale delle società cooperative edilizie di abitazione e dei loro consorzi, di cui al-

l'articolo 13 della legge 31 gennaio 1992, n. 59, anche introducendo nuovi criteri di iscrizione all'albo ed assicurando continuità ed efficacia all'attività di vigilanza di cui all'articolo 15 della medesima legge n. 59 del 1992, e successive modificazioni;

l) disciplinare i casi di revoca degli amministratori o dei sindaci delle società cooperative, prevedendo la nomina di un commissario governativo ai sensi dell'articolo 2543 del codice civile, le ipotesi di cancellazione dal registro prefettizio e della conseguente cancellazione dallo schedario generale della cooperazione, nonché le fattispecie che possono dare luogo allo scioglimento d'ufficio per atto dell'autorità governativa nei casi previsti dall'articolo 2544 del medesimo codice, e nel caso di mancato reintegro, entro il termine di un anno, del numero minimo di soci richiesto per la costituzione della cooperativa;

m) razionalizzare le competenze amministrative sulla vigilanza delle cooperative edilizie, attualmente suddivise tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti e il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, evitando duplicazioni e sovrapposizioni di competenze, verificando la funzionalità dell'assetto istituzionale delineato in materia dagli articoli 59 e seguenti del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112;

n) individuare il soggetto tenuto ad ottenere fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'ultimazione dei lavori di costruzione del bene immobile, specificando che la garanzia non può impedire al promissario acquirente l'azione diretta nei confronti dell'istituto di credito o di assicurazione che ha prestato la garanzia, fatto salvo il diritto di regresso da parte del soggetto garante;

o) estendere a tutti i casi di acquisto di immobile, con gli opportuni adattamenti, le tutele previste dal decreto legislativo 9 novembre 1998, n. 427, e successive modificazioni, applicabile ai contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento anche

a tempo parziale di beni immobili, ivi comprese le misure sanzionatorie amministrative;

p) introdurre le modifiche o le integrazioni alla legislazione vigente necessarie al fine di evitare disarmonie fra il decreto legislativo e le leggi vigenti, ivi compresi il codice civile e il regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, indicando espressamente le disposizioni abrogate a seguito dell'entrata in vigore del medesimo decreto legislativo, fatte salve le materie oggetto di delegificazione ovvero i procedimenti oggetto di semplificazione amministrativa.

Art. 3.

(Copertura finanziaria)

1. All'onere derivante dall'attuazione della presente legge, valutato in euro annui 1.032.914 a decorrere dal 2003, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2003-2005, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente «Fondo speciale» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2003, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

2. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

