Senato della Repubblica XVI LEGISLATURA

**N. 2149**

# DISEGNO DI LEGGE

**d'iniziativa dei senatori RAMPONI e BURGARETTA APARO**

**COMUNICATO ALLA PRESIDENZA IL 29 APRILE 2010**

Modifica all'articolo 3 del decreto legislativo 26 giugno 2005, n. 122, in materia di escussione della fideiussione da parte dell'acquirente in caso di mancata stipula del contratto definitivo

TIPOGRAFIA DEL SENATO (30)

ONOREVOLI SENATORI. – Il presente disegno di legge si pone lo scopo di intervenire a modifica del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 recante disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210.

In particolare, l'articolo 2 del citato decreto legislativo n. 122 del 2005 stabilisce sostanzialmente che nel momento in cui viene stipulato un contratto avente come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, il costruttore è obbligato a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione a copertura di tutti gli acconti versati.

La finalità della norma è di proteggere e di garantire i promissari acquirenti da possibili crisi dell'impresa venditrice: nel caso in cui l'immobile promesso in vendita sia pignorato ma ancora intestato all'impresa, o nel caso di fallimento dell'impresa stessa, gli acquirenti che abbiano stipulato un contratto preliminare possono escutere la garanzia recuperando, così, tutte le somme versate in acconto.

Tuttavia, la stessa disposizione non appare completa, in quanto, in caso di decorso del termine stabilito per il rogito, ma senza che l'immobile sia assoggettato ad esecuzione o senza che l'impresa sia sottoposta a procedura concorsuale, il promissario acquirente non può escutere la fideiussione. Si crea, conseguentemente, la situazione per cui il venditore non trasferisce l'immobile e l'acquirente non può ricorrere alla garanzia.

Il presente disegno di legge si pone l'intento di porre fine a tale lacuna normativa, introducendo una modifica all'articolo 3, comma 2, del citato decreto legislativo n. 122 del 2005. In particolare, tra le varie situazioni che portano ad una situazione di crisi del costruttore e che comportano, conseguentemente, la restituzione da parte sua di tutte le somme riscosse, si aggiunge il caso di omessa stipula del contratto definitivo di trasferimento della proprietà, addebitabile al venditore e dopo che siano decorsi trenta giorni dall'invio, da parte dell'acquirente, di una diffida ad adempiere, ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile.

## DISEGNO DI LEGGE

Art. 1.

1. Al decreto legislativo 26 giugno 2005, n. 122, articolo 3, comma 2, dopo la lettera *d)* è aggiunta la seguente:

«*d*-bis) di omessa stipula del contratto definitivo di trasferimento della proprietà alla data convenuta nel contratto preliminare, addebitabile esclusivamente al venditore e dopo che siano decorsi trenta giorni dalla data del'invio, da parte dell'acquirente, della diffida ad adempiere, ai sensi dell'articolo 1454 del codice civile.».

€ 1,00