

CAMERA DEI DEPUTATI N. 2256

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

CARLI, MAGNOLFI, BELLINI, FILIPPESCHI, FLUVI, RAFFAELLA MARIANI, ABBONDANZIERI, ADDUCE, ANGIONI, BIELLI, BOLOGNESI, BONITO, BOVA, BUFFO, CENNAMO, CHIANALE, CHIAROMONTE, COLUCCINI, CORDONI, CRISCI, DI SERIO D'ANTONA, DIANA, GIACCO, GRANDI, GRILLINI, INNOCENTI, LUCIDI, MANCINI, MARAN, PAOLA MARIANI, MARIOTTI, MARTELLA, MAURANDI, MONTECCHI, NIGRA, OLIVERIO, OLIVIERI, PANATTONI, QUARTIANI, RANIERI, ROTUNDO, RUGGHIA, RUZZANTE, SANDI, SERENI, SPINI, TIDEI, TOLOTTI, TRUPIA, VIGNI

Disposizioni per la tutela della compravendita di immobili destinati ad essere adibiti a prima abitazione

Presentata il 31 gennaio 2002

ONOREVOLI COLLEGHI! — Sempre più frequentemente, purtroppo, si registrano casi di famiglie o di singoli individui che, avendo impegnato i propri risparmi raccolti con notevoli sacrifici nell'acquisto, in particolare, della prima casa in costruzione o già edificata, si trovano — loro malgrado — coinvolti nel fallimento delle imprese costruttrici o di società immobiliari, rimanendo privi di adeguate tutele e correndo il rischio di perdere le somme nel frattempo versate e la stessa casa acquistata.

Il fenomeno ha acquisito, specie di recente, i connotati di una vera e propria « bomba economico-sociale » sospesa sulla testa dei cittadini e pronta ad esplodere su chiunque indistintamente.

Va preso atto che la vigente normativa fallimentare appare del tutto inadeguata a fronteggiare fenomeni di così vasta portata

e di così notevole rilevanza, ponendo gli acquirenti di immobili, specie nel caso si tratti di prima abitazione, in condizioni di minorata difesa anche nel caso in cui non abbiano con proprie specifiche responsabilità contribuito al prodursi del dissesto che ha colpito l'imprenditore edile o le società immobiliari con i quali sono venuti a contatto.

Purtroppo, a differenza di altri rischi sociali rispetto ai quali sono stati previsti ed introdotti correttivi e sistemi di protezione, in materia di fallimenti riferibili all'acquisto ed alla costruzione di immobili, specie se da utilizzare come prima abitazione, si assiste ad una pressoché totale assenza del legislatore.

È pur vero che, soprattutto di recente, sembra constatarsi una presa di coscienza delle problematiche sottese alle vicende che qui interessano, ma è altrettanto vero

che le soluzioni che al momento si profilano paiono voler affrontare la questione solo nella sua dimensione complessiva, magari ricorrendo allo strumento della legge di delega, il cui definitivo perfezionamento richiederà inevitabilmente tempi lunghi.

Di qui la necessità non più rinviabile di attrezzare strumenti che possano, almeno *medio tempore*, superare quelle distorsioni che costituiscono fonte primaria dell'insorgere di situazioni emergenziali e che si caratterizzano per la realizzazione di più efficaci livelli di protezione per quanti risultano acquirenti di immobili destinati a prima abitazione e che non sono in grado di divenire legittimi proprietari degli stessi a seguito del dissesto dell'imprenditore.

È quella di questo genere di acquirenti una condizione di estrema debolezza che risulterà ancora più evidente nel momento in cui in sede fallimentare essi saranno chiamati a confrontarsi con altri soggetti contrattualmente più forti, come ad esempio gli istituti di credito che hanno concesso finanziamenti non poche volte erogati non nell'esclusivo interesse del richiedente.

Con il decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, si era sviluppato un primo tentativo di offrire una protezione, sia pure minimale, per i promissari acquirenti di immobili in costruzione, prevedendo con l'introduzione dell'articolo 2645-*bis* del codice civile la trascrivibilità dei contratti preliminari, soluzione che attribuendo certezza al momento del perfezionamento del negozio, ne consentiva la opponibilità ai terzi anche in sede fallimentare. A parte la limitata portata della norma citata, l'applicazione pratica della stessa era risultata del tutto marginale anche perché strutturalmente inidonea ad offrire garanzie efficaci ed interamente risolutive. Occorreva invece ricercare soluzioni che, una volta dichiarato il fallimento dell'imprenditore edile o della società immobiliare, consentissero all'acquirente di immobili, specie se destinati a prima abitazione, o al promissario

acquirente degli stessi, di rapportarsi con gli altri creditori del fallito in una posizione che non fosse di sostanziale debolezza.

Questa è la principale ragione che ha portato alla formulazione dell'articolo 1 della proposta di legge, che introduce (articolo 2775-*ter* del codice civile), attraverso un'integrazione del percorso della trascrivibilità del compromesso, il diritto di privilegio speciale sull'immobile oggetto del contratto preliminare di acquisto, allorché il curatore fallimentare che sia subentrato al venditore fallito manifesti la volontà di sciogliere il contratto. Ciò non toglie che l'acquirente dovrà subire la scelta operata dal curatore ma, nell'ipotesi in cui si produca lo scioglimento del contratto di acquisto, la sua posizione rispetto a quelle proprie dei creditori concorrenti subirà una crescita destinata a ricostituire una sorta di equilibrio, grazie al riconoscimento del privilegio speciale sul credito maturato per la restituzione delle somme erogate, che potrà essere azionato su quanto ricavato dalla vendita dell'immobile. Per di più si prevede che, qualora negli atti di trascrizione dei contratti preliminari di acquisto siano stati indicati valori imponibili compatibili e coerenti con parametri economici certi ed ufficiali, quali quelli pubblicati periodicamente dall'Istituto nazionale di statistica, in materia di costi di costruzione di fabbricati residenziali, il suddetto privilegio risulti rafforzato tanto da far decadere l'applicabilità del dispositivo del secondo comma dell'articolo 2775-*bis*, laddove si prescrive la non opponibilità di detto privilegio nei confronti dei creditori garantiti da ipoteca, operando pertanto una perfetta equiparazione con gli altri creditori più tutelati. La protezione ovviamente non si applica nei confronti del fallito o di persona che abbia rapporti di parentela con lo stesso.

L'articolo 2 modifica la cosiddetta « legge fallimentare », di cui al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni, integrando le disposizioni contenute negli articoli 67 e 72 (rispettivamente riguardanti la revocatoria fallimentare e la

vendita non ancora eseguita da entrambi i contraenti) con la nuova previsione stabilita dall'articolo 2775-ter del codice civile ed introducendo, altresì, il principio — con riferimento al caso della revocatoria fallimentare — della necessità di valutare la sproporzione tra le prestazioni del fallito e quelle del soggetto sottoposto alla revocazione al momento in cui il contratto venne concluso.

La giusta preoccupazione che ha guidato il legislatore a prevedere l'esercizio della revoca tutte le volte in cui si dia il caso che le obbligazioni assunte dal fallito sorpassino notevolmente ciò che a lui è stato dato o promesso, può essere agevolmente superata nel momento in cui si ricorra all'utilizzo di indicatori oggettivi capaci di determinare, senza ombra di dubbio, la correlazione tra il valore dell'immobile promesso o acquistato e il prezzo pagato o che ci si è impegnati a corrispondere. Di conseguenza, laddove tale correlazione risulti acclarata, rimanendo escluso che il contratto, preliminare o meno, sia stato perfezionato in danno del debitore o di terzi creditori dello stesso, viene meno la ragione che giustifica il ricorso all'azione revocatoria.

La lettera *c)* del comma 1 del medesimo articolo 2 introduce una modifica (apparentemente modesta) all'articolo 216 della legge fallimentare, che individua le sanzioni nel caso della bancarotta fraudolenta ovvero, più precisamente, nel caso della cosiddetta « bancarotta preferenziale ». Alla pena originariamente prevista dal terzo comma dell'articolo 216 non soggiace più soltanto il fallito, ma « chiunque » favorisce un creditore in danno di altri.

L'articolo 3 introduce ampie modifiche integrative agli articoli 39 e 41 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, riguardanti gli istituti di credito.

Con la lettera *a)* del comma 1 ci si propone di disciplinare dettagliatamente il

procedimento di suddivisione in quote dei contratti di finanziamento e i conseguenti frazionamenti delle ipoteche a garanzia (l'ipotesi è già prevista nel vigente testo dell'articolo 39, ma non ne è esemplificata l'attuazione, con tutte le immaginabili difficoltà che da ciò derivano in capo al debitore o al terzo acquirente dell'immobile cauzionale); con la lettera *b)* è invece stabilito che — nel caso di fallimento del debitore — il promissario acquirente ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, semplicemente dichiarandolo al curatore e alla banca, oltre che — naturalmente — procedendo al pagamento delle somme dovute.

Una puntuale disciplina, mirante all'obiettivo di rendere concretamente realizzabile il conseguimento della suddivisione dei finanziamenti e del conseguente frazionamento dell'ipoteca, rappresenta un presupposto imprescindibile per la definizione della posizione creditoria dell'acquirente o del promissario acquirente, ai fini delle procedure fallimentari. Si è, pertanto, voluto rafforzare il dispositivo procedimentale assicurando il conseguimento di tale obiettivo, attraverso la previsione di un'azione sanzionatoria nei confronti della banca — che, senza giustificate motivazioni, impedisca la realizzazione della suddivisione del finanziamento — consistente nella decadenza della stessa dal diritto di privilegio speciale sull'immobile, altrimenti riconosciutogli.

L'articolo 4 contiene una norma transitoria che mira a rendere immediatamente efficaci le nuove disposizioni, non essendovi ragione contraria giacché le stesse non riguardano aspetti negoziali che rischierebbero di essere ingiustamente compromessi dall'applicazione di una previsione legislativa introdotta *ex post*.

L'articolo 5 stabilisce la data di entrata in vigore della legge, che è fissata entro il termine minimo consentito, sembrando opportuno, in ragione dell'argomento trattato, che le norme diventino immediatamente operative.

PROPOSTA 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 da adibire a casa di prima abitazione per sé o per propri familiari conviventi 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 sé o per i propri familiari conviventi, 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 appli-

cano 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 modificazioni:

a) l'articolo 67 è sostituito dal seguente:

« ART. 67. — *(Atti a titolo oneroso, pagamenti, garanzie). 1.* — 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 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 modificazioni:

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 deve essere avanzata alla banca per iscritto, tramite lettera raccomandata con avviso di ricevimento, e la banca deve provvedere 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 finanziamento stipulato dal fallito, assumendosi l'onere di versare alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese relative alla unità immobiliare promessagli in vendita. La dichiarazione di subentro nel contratto di finanziamento deve essere 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 all'articolo 3 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*.

€ 0,26



14PDL0023270