

CAMERA DEI DEPUTATI N. 3416

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEL

CONSIGLIO REGIONALE DELLA TOSCANA

Disposizioni in materia di tutela dei diritti dell'acquirente e del promissario acquirente di immobile destinato ad essere adibito a prima casa

Presentata il 25 novembre 2002

ONOREVOLI DEPUTATI !

1) Caratteristiche generali della proposta di legge.

La presente proposta di legge ha lo scopo di definire un nuovo ed organico assetto normativo volto ad assicurare un maggiore livello di protezione e di tutela a favore dei cittadini che siano acquirenti o promissari acquirenti di un immobile, da costruire o già costruito, da destinare a prima casa di abitazione, e che purtroppo non riescano a realizzare l'obiettivo di comperare una casa a causa della situazione di dissesto del venditore, perdendo oltretutto rilevanti somme di denaro. La proposta di legge contribuisce quindi a realizzare quanto previsto dall'articolo 47

della nostra Carta costituzionale, il quale sancisce la tutela del risparmio in tutte le sue forme e la agevolazione dell'accesso del risparmio popolare alla proprietà dell'abitazione.

Sempre più frequentemente, infatti, si registrano casi di famiglie o di singoli individui che, avendo impegnato i risparmi raccolti con notevoli sacrifici nell'acquisto della prima casa, si trovano, loro malgrado, coinvolti nel fallimento dei costruttori e/o venditori, rimanendo privi di adeguate tutele e correndo il rischio di perdere le somme nel frattempo versate e la stessa casa acquistata.

Infatti, la famiglia che ha deciso di realizzare l'aspirazione ad acquisire la proprietà dell'abitazione deve investirvi la

totalità dei propri risparmi, oltre ad impegnare i risparmi futuri per la restituzione dei prestiti e mutui a cui deve necessariamente fare ricorso. Tali risparmi, a differenza di quanto si verifica per qualunque altra forma di investimento, sono di fatto privi di tutela, essendo costantemente sottoposti, in assenza di un'adeguata regolamentazione del settore, alla perdita parziale o totale in caso di fallimento dell'impresa costruttrice o venditrice. La situazione appare ancor più pregiudizievole nel caso in cui il fallimento del costruttore e/o venditore si collochi nello spazio temporale intercorrente tra la sottoscrizione del contratto preliminare di compravendita e la stipula del rogito notarile. Difatti, le innovazioni introdotte nel codice civile in materia di trascrizione di contratti preliminari dall'articolo 3 del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, non hanno avuto gli esiti attesi, sia per l'assenza di iniziative dirette alla divulgazione delle possibilità offerte ai promissari acquirenti dalle nuove disposizioni, sia per le resistenze alla loro applicazione poste dai costruttori e/o venditori.

Sono molte le difficoltà che deve affrontare una persona che, avendo in tutto o in larga parte pagato il prezzo d'acquisto di un'abitazione, si trovi poi nella condizione di non poterne divenire proprietaria, mentre altri soggetti, assai più « tutelati » (le banche finanziatrici o i creditori dell'impresa in dissesto), hanno la possibilità di limitare in qualche modo i danni, potendo efficacemente impostare la loro posizione partendo da ben più consistenti conoscenze professionali. Questo genere di acquirenti versa in 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. La legge fallimentare, risalente al 1942 (regio decreto n. 267), in tali fattispecie non tutela gli acquirenti o i promissari acquirenti, quanto piuttosto il sistema del credito.

Va preso atto, pertanto, che la vigente normativa fallimentare appare del tutto inadeguata a fronteggiare fenomeni di così vasta portata e di così notevole rilevanza, ponendo gli acquirenti o promissari acquirenti di immobili 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. Del resto, sembra paradossale che l'ordinamento — tramite il decreto legislativo 9 novembre 1998, n. 427 — offra tutela all'acquisto di immobili in multiproprietà, finalizzati ai periodi di vacanza, ignorando invece le ben più fondate esigenze di chi acquista la casa a scopo di abitazione.

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 i soggetti cui fa riferimento la presente proposta di legge.

La maggiore efficacia della tutela accordata viene raggiunta dalla normativa in proposta attraverso i seguenti interventi.

II) Modifica al codice civile con la introduzione della possibilità dell'acquisto graduale dell'immobile in costruzione: articoli 2 e 3 della proposta di legge.

Nel caso di acquisto di immobile da costruire, onde evitare che, in caso di fallimento del costruttore o venditore, il corrispettivo del prezzo pagato dal momento della stipula del contratto preliminare ed in corso di costruzione dei lavori possa andare totalmente perduto, si stabilisce che il trasferimento della proprietà a favore dell'acquirente avvenga gradualmente, in base allo stato di avanzamento dei lavori e con il pagamento di quanto dovuto sino a quel momento.

Al momento della stipula del contratto preliminare, quindi, l'acquirente diverrebbe proprietario del suolo e/o dell'immobile ivi preesistente (pro quota, naturalmente, nel caso di compravendita con più contraenti), mentre le opere in costruzione diverrebbero di sua proprietà via via che vengono completate e previa corresponsione della parte di prezzo dovuta sino a quel momento, che non dovrebbe contrattualmente eccedere il corrispettivo dei lavori effettuati sino ad allora.

In caso quindi di fallimento in corso d'opera, l'acquirente sarebbe già proprietario dell'immobile così come realizzato e di cui abbia effettuato il corrispettivo pagamento.

Gli articoli 2 e 3 della proposta di legge in commento introducono dunque nel codice civile due nuove norme che riguardano le modalità di acquisto del diritto di proprietà del suolo su cui verrà costruito l'immobile e dell'immobile stesso nel corso della sua edificazione, sulla falsariga del codice francese della costruzione e della abitazione (titolo VI — vendita di immobili da costruire — articoli 1601-2 e 1601-3) approvato nel 1994. Nella vendita di immobili da costruire il venditore si obbliga a costruire un immobile entro un termine di tempo prefissato nel contratto. La vendita può essere a termine, nel qual caso il venditore si obbliga a fornire l'immobile al momento del suo completamento e l'ac-

quirente a pagarne il prezzo al momento del completamento stesso (il trasferimento di proprietà retroagisce al momento della vendita), ovvero di una futura realizzazione, nella quale il venditore trasferisce immediatamente all'acquirente i suoi diritti sul suolo invece che la proprietà delle costruzioni esistenti; in tal modo è possibile stabilire che le opere a venire divengano proprietà dell'acquirente a misura della loro esecuzione e che l'acquirente sia tenuto a pagarne il prezzo nella misura dell'avanzamento dei lavori: l'edificio diviene di proprietà dell'acquirente *in progress*.

III) Modifica al codice civile con la attribuzione del privilegio speciale al credito del promissario acquirente che opti per la risoluzione del contratto preliminare: articolo 4 della proposta di legge.

Fino all'intervento del già citato decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, gli acquirenti di immobili da costruire non potevano trascrivere i contratti preliminari; lo stesso decreto-legge ha modificato l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942 n. 267, cosiddetta « legge fallimentare », con un approccio limitato, prevedendo che, qualora l'immobile sia stato oggetto di contratto preliminare di vendita trascritto e il curatore scelga lo scioglimento del contratto, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno; l'acquirente gode, in questo caso, di una causa di privilegio ai sensi dell'articolo 2775-*bis* del codice civile. Occorre fare un passo in più.

Il citato decreto-legge, novellando il codice civile, ha 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 è risultata del tutto marginale anche perché strutturalmente inidonea ad offrire garanzie efficaci ed interamente risolutive. L'innovazione, pur condivisibile soprattutto nei suoi propositi, non ha infatti risolto la questione, essenzialmente a causa della difficoltà nella materiale esecuzione degli adempimenti di trascrizione e, soprattutto, per i non risolti aspetti di tipo fiscale. Occorre invece ricercare soluzioni che, una volta dichiarato il fallimento dell'imprenditore edile o della società immobiliare, consentano 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 sia di sostanziale debolezza.

Questa è la principale ragione che ha portato alla formulazione dell'articolo 4 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 promissario acquirente abbia optato per la risoluzione del contratto preliminare nei confronti del curatore fallimentare che sia subentrato al venditore fallito (come da modifica alla legge fallimentare che sarà illustrata più avanti). In altre parole, l'acquirente, una volta sciolto il contratto d'acquisto stipulato, vedrà il proprio discendente credito di rimborso delle somme erogate munito di privilegio con riferimento a quanto sarà ricavato dalla vendita dell'immobile.

Opportunamente, inoltre, il privilegio speciale sull'immobile attribuito al credito del promissario acquirente viene collegato non solo alla eventuale trascrizione del contratto preliminare, fatto comunque assolutamente raro e di solito rifiutato dai venditori, ma anche alla data certa della stipula del contratto preliminare, risultante anche da un principio di esecuzione del medesimo contratto preliminare (sa-

rebbe sufficiente, ad esempio, provare l'avvenuto pagamento dell'acconto o della caparra).

Pertanto, nell'ipotesi in cui si produca lo scioglimento del contratto di acquisto, la posizione del promissario acquirente 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; anche la possibilità di scelta di tale alternativa acquista perciò un suo significato.

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 del codice civile, 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.

IV) Modifica ai presupposti della revocatoria fallimentare con la introduzione del principio della necessaria valutazione della sproporzione tra le prestazioni del fallito e quelle del soggetto sottoposto a revocatoria fallimentare: articolo 5 della proposta di legge.

L'articolo 5 della presente proposta di legge va a modificare l'articolo 67 della legge fallimentare, riguardante la revocatoria fallimentare. Le disposizioni della norma vengono integrate con la nuova previsione stabilita dall'articolo 2775-ter

del codice civile e viene introdotto, altresì, il principio della necessità di valutare la sproporzione tra le prestazioni del fallito e quelle del soggetto sottoposto alla revocatoria al momento in cui il contratto venne concluso.

La giusta preoccupazione che ha guidato il legislatore a prevedere l'esercizio della revocatoria 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.

V) Modifica alla disciplina, contenuta nella legge fallimentare, della vendita non ancora eseguita da entrambi i contraenti, con l'attribuzione al promissario acquirente della facoltà di scelta in ordine alla stipula del contratto di compravendita: articolo 6 della proposta di legge.

Ai sensi dell'articolo 72 della legge fallimentare, il curatore fallimentare può sciogliersi dal contratto preliminare di acquisto stipulato dal venditore, cosicché chi ha acquistato il bene e lo ha già parzialmente pagato è costretto a riacquistare di nuovo il bene, se ne ha la facoltà economica, o rischia di vedere la propria casa venduta all'asta. Infatti, l'attuale formulazione della disposizione citata è tale che, nel caso in cui il venditore fallisca dopo la stipula del contratto preliminare di compravendita ma prima che sia stato possibile stipulare l'atto di vendita definitivo, viene attribuita al curatore la facoltà, esercitata in

via del tutto discrezionale, di scegliere tra la conferma del contratto preliminare e lo scioglimento dello stesso. Nel primo caso, il promissario acquirente dovrebbe adempiere alle obbligazioni già assunte (saldo del prezzo) e poi procedere alla stipula del rogito con il curatore (questo caso è però soltanto teorico, poiché nella prassi non si verifica praticamente mai); nel secondo caso, il contratto preliminare è risolto ed il promissario acquirente resta creditore delle somme versate. Il già citato decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, ha modificato l'articolo 72 della legge fallimentare, come sopra accennato, prevedendo che, qualora l'immobile sia stato oggetto di contratto preliminare di compravendita trascritto ed il curatore scelga lo scioglimento del contratto, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno; l'acquirente, in tal caso, gode di una causa di privilegio ai sensi dell'articolo 2775-bis del codice civile.

Il risultato è che l'attuale legislazione favorisce, in caso di fallimento dei venditori e/o costruttori, non i promissari acquirenti, ma piuttosto i creditori del fallito, che hanno quantomeno la possibilità di rivalersi sugli immobili per avere soddisfazione delle somme loro dovute.

L'articolo 6 della proposta di legge in commento integra la norma in oggetto con la nuova previsione stabilita dall'articolo 2775-ter del codice civile ed introduce il principio per cui la facoltà di scelta tra la conferma del contratto preliminare ed il suo scioglimento debba essere attribuita al promissario acquirente, anziché al curatore, nel caso di acquisto di immobile destinato ad essere adibito a prima casa.

Sempre che si versi in quest'ultima ipotesi e si sia di fronte a contratto di compravendita comunque non eseguito, il curatore ha esclusivamente l'obbligo di esecuzione in forma specifica del contratto così come stipulato.

VI) Modifica ai requisiti soggettivi della fattispecie di reato fallimentare della bancarotta fraudolenta: articolo 7 della proposta di legge.

L'articolo 7 della proposta di legge 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 » favorisca un creditore in danno di altri.

VII) Modifica al testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo n. 385 del 1993, con l'attribuzione del diritto al frazionamento del mutuo e dell'ipoteca in favore del promissario acquirente che opti per la stipula dell'atto definitivo di compravendita: articoli 8 e 9 della proposta di legge.

Gli articoli 8 e 9 della presente proposta di legge introducono 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.

Nel caso in cui il promissario acquirente opti per la stipula dell'atto di vendita, è necessario che a questi sia riconosciuto il diritto ad ottenere il frazionamento del mutuo e dell'ipoteca a garanzia. Si è anche ritenuto opportuno precisare che il diritto al frazionamento debba poter essere esercitato soltanto ed esclusivamente per la quota di cui il promissario acquirente si sia fatto carico nel contratto preliminare di compravendita con la dichiarazione di accollo; cosicché, ove il promissario acquirente non abbia richiesto quote di finanziamento, esso sarà tenuto al pagamento integrale del prezzo pattuito, con il correlato diritto alla can-

cellazione della ipoteca che grava sulla unità immobiliare di cui si rende acquirente.

Con le modifiche in commento ci si propone di disciplinare dettagliatamente il procedimento di suddivisione in quote dei contratti di finanziamento ed 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). Si stabilisce inoltre 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, sanzione consistente nella decadenza della stessa dal diritto di privilegio speciale sull'immobile, altrimenti riconosciute.

VIII) Introduzione dell'obbligo di fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile: articolo 10 della proposta di legge.

Con questa disposizione si viene ad istituire la fideiussione obbligatoria a carico delle ditte, imprese o cooperative costruttrici a favore degli acquirenti e dei

promissari acquirenti a garanzia dell'adempimento del contratto.

La fideiussione opera dalla conclusione del contratto preliminare di compravendita e spiega i suoi effetti nei cinque anni successivi all'intervenuta trascrizione del rogito notarile definitivo, offrendo in tal modo all'acquirente una ragionevole garanzia non soltanto di fronte al rischio di fallimento del venditore o di possibili ed eventuali azioni revocatorie promosse da creditori privilegiati dello stesso, ma anche nei casi di vizi riconoscibili od occulti del bene immobile oggetto del contratto.

La garanzia deve inoltre essere emessa senza il beneficio della preventiva escusione del debitore principale.

IX) Introduzione di obblighi facenti capo al notaio rogante: articolo 11 della proposta di legge.

Sono purtroppo 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 e/o venditore, si trovano di fronte ad ipoteche iscritte dalle banche sulle unità acquistate. Ciò perché nell'atto notarile il venditore si impegna genericamente, di fronte al notaio, a procedere ad estinguere il mutuo esistente con conseguente cancellazione dell'ipoteca da parte della banca: il venditore, in modo generico e senza la previsione di sanzioni in difetto, promette la successiva cancellazione dell'ipoteca (se l'acquirente ha pagato tutto il corrispettivo) o il successivo frazionamento dell'ipoteca nella misura concordata (se l'acquirente si è fatto accollo di una quota di finanziamento), ma sono assai numerosi i casi in cui si rende poi inadempiente, omettendo di cancellare o frazionare l'ipoteca e cessando di pagare l'istituto mutuante. In questi casi, a di-

stanza di anni, la banca procede alla esecuzione immobiliare a carico dell'ignaro acquirente per i debiti del venditore.

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 che si presume venga fornita da un atto redatto da un pubblico ufficiale.

Casi clamorosi di fallimenti di imprese che vantano tradizioni di serietà e correttezza sono spesso assurdi agli onori della cronaca costringendo centinaia di famiglie a lasciare l'abitazione già interamente pagata o a doversi accollare pesanti mutui bancari.

La proposta di legge in esame stabilisce che l'atto notarile di compravendita diventi veramente garanzia e salvaguardia per chi si affida al notaio per compiere un'azione che, nella maggior parte dei casi, è la più importante transazione finanziaria nella vita di una famiglia.

X) Norma transitorie ed entrata in vigore: articoli 12 e 13 della proposta di legge.

L'articolo 12 della presente proposta contiene una norma transitoria che mira a rendere immediatamente efficaci le nuove disposizioni; non risultano ostare ragioni contrarie in merito, dato che le stesse riguardano aspetti negoziali che rischierrebbero di essere ingiustamente compromessi dall'applicazione di una previsione legislativa introdotta *ex post*.

L'articolo 13 della proposta di legge stabilisce la data di entrata in vigore della legge, che è fissata entro il termine minimo consentito, sembrando opportuno, in ragione dell'argomento trattato, della sua tipologia e non ostando ragioni contrarie, che le norme diventino immediatamente operative.

PROPOSTA DI LEGGE
D'INIZIATIVA REGIONALE

—
ART. 1.

(Oggetto e finalità).

1. La presente legge detta norme in materia di:

a) tutela dell'acquirente e del promissario acquirente persona fisica di immobile destinato ad essere adibito a prima casa che rimanga vittima del fallimento o del dissesto del venditore o del promissario venditore;

b) tutela dei diritti patrimoniali dell'acquirente e del promissario acquirente di immobile da costruire.

ART. 2.

*(Modifica al codice civile.
Vendita a termine).*

1. Dopo l'articolo 1538 del codice civile è inserito il seguente:

« ART. 1538-bis. — *(Vendita a termine).*
La vendita a termine è il contratto con il quale il venditore s'impegna a consegnare l'immobile al momento del suo completamento e l'acquirente si impegna a prenderlo in consegna al prezzo della data di consegna. Il trasferimento in proprietà si opera di pieno diritto tramite la constatazione di atto autentificato del completamento dell'immobile, ed esso produce i suoi effetti retroattivamente rispetto al giorno della vendita ».

ART. 3.

*(Modifica al codice civile.
Vendita a completamento).*

1. Dopo l'articolo 1538-*bis* del codice civile, introdotto dall'articolo 2 della presente legge, è inserito il seguente:

« ART. 1538-*ter.* — *(Vendita a completamento).* La vendita di un immobile al momento del suo completamento è il contratto con il quale il venditore trasferisce immediatamente all'acquirente i suoi diritti sul suolo invece che la proprietà delle costruzioni esistenti. Le opere a venire diventano proprietà dell'acquirente a misura della loro esecuzione; l'acquirente è tenuto a pagarne il prezzo nella misura dell'avanzamento dei lavori. Il venditore conserva i poteri di capo dell'opera sino alla ultimazione dei lavori ».

ART. 4.

(Modifica al codice civile. 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 prima casa per sé o per i propri familiari conviventi e che abbia esercitato la facoltà di sciogliersi dal contratto nei confronti del curatore del fallimento del promissario venditore, 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 prima casa 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 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 all'articolo 2775-*bis*, secondo comma, non si applicano nel caso in cui i valori imponibili indicati nelle trascrizioni effettuate ai sensi dell'articolo 2645-*bis* risultino coerenti con gli indici del costo di produzione dei fabbricati residenziali pubblicati dall'Istituto nazionale di statistica.

Le disposizioni contenute nel presente articolo non si applicano nei confronti del fallito, se questi è persona fisica, nei confronti dei soci, degli amministratori e dei sindaci oltre che dei relativi affini e parenti sino al terzo grado ».

ART. 5.

(Modifica al regio decreto 16 marzo 1942 n. 267. Atti a titolo oneroso, pagamenti, garanzie).

1. L'articolo 67 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, 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 del 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 de-

naro 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 e 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 d'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 salve le disposizioni delle leggi speciali ».

ART. 6.

(Modifica al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267. Vendita non ancora eseguita da entrambi i contraenti).

1. All'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modifi-

cazioni, sono aggiunti, in fine, i seguenti commi:

« In caso di acquisto di immobile destinato ad essere adibito a prima casa, il curatore ha esclusivamente la facoltà di esecuzione del contratto così come stipulato.

Qualora l'immobile destinato ad essere adibito a prima casa sia stato oggetto di contratto preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'articolo 2645-*bis* del codice civile o la cui data di sottoscrizione risulti in modo certo almeno per effetto di un principio di adempimento da parte del promissario acquirente delle obbligazioni in esso contenute, la scelta fra l'esecuzione o lo scioglimento del contratto spetta al promissario acquirente.

Si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 2775-*ter* del codice civile ».

ART. 7.

(Modifica al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267. Bancarotta fraudolenta).

1. Il terzo comma dell'articolo 216 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, è sostituito dal seguente:

« È punito con la reclusione da uno 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. 8.

(Modifiche al testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. Ipoteche).

1. All'articolo 39 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, il comma 6 è sostituito dal seguente:

« 6. In caso di edificio o complesso condominiale, il debitore ed il terzo ac-

quirente 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 ed il frazionamento a margine dell'iscrizione presa ».

2. Dopo il comma 6 dell'articolo 39 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, come sostituito dal comma 1 del presente articolo, sono inseriti i seguenti:

« *6-bis.* Nel caso in cui il promissario acquirente opti per la stipula dell'atto di compravendita ai sensi dell'articolo 72 della legge fallimentare, e successive modificazioni, il diritto alla suddivisione ed al frazionamento viene esercitato solo ed esclusivamente per la quota di cui il promissario acquirente si sia fatto carico nel contratto preliminare di compravendita con dichiarazione di accollo.

6-ter. La richiesta di suddivisione del finanziamento in quote e di conseguente frazionamento dell'ipoteca a garanzia deve essere avanzata alla banca per iscritto con lettera raccomandata con avviso di ricevimento e la banca deve provvedere entro il successivo termine di sessanta giorni, comunicando al richiedente ed 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 sulla richiesta e le altre spiegazioni eventualmente occorrenti. La proposta si intende senz'altro accettata, a meno che il richiedente od 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. Nel caso contrario ne dà imme-

diato e motivato avviso al richiedente ed 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 incombeni il presidente del tribunale del luogo in cui è situato l'immobile, su richiesta della parte che ne ha interesse, sentite le altre. Il presidente provvede con decreto alla suddivisione del finanziamento in quote ed al correlativo frazionamento dell'ipoteca a garanzia, stabilendo a carico di quale parte sia il costo del procedimento.

6-quater. Il procedimento esecutivo previsto dall'articolo 41 non può essere promosso, ed è sospeso ove sia già stato iniziato, fino a quando la banca non abbia provveduto sulla richiesta del debitore o del terzo acquirente avanzata a norma del comma *6-ter*, ovvero sino a quando non risulti emesso il decreto di cui al comma *6-ter*. 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-ter* 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 medesimo comma *6-ter* 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 ».

ART. 9.

(Modifica al testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385. Procedimento esecutivo).

1. All'articolo 41 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia di cui

al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, 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 avvenuto prima, può contestualmente richiedere, a norma dell'articolo 39 e nelle forme dallo stesso articolo previste, che la banca provveda alla suddivisione del finanziamento in quote ed al frazionamento dell'ipoteca a garanzia in proporzione all'effettivo valore della singola unità immobiliare ».

ART. 10.

(Obbligo di fideiussione).

1. È fatto obbligo di prestare fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'adempimento del contratto relativo alla compravendita di immobili da costruire ad uso abitativo a carico delle ditte, imprese o cooperative costruttrici in favore degli acquirenti e dei promissari acquirenti.

2. La fideiussione ha effetto dalla data della conclusione del contratto preliminare e per i cinque anni successivi all'avvenuta trascrizione del rogito notarile definitivo.

3. La fideiussione garantisce, sino alla concorrenza del prezzo globale pattuito, la restituzione delle somme versate dall'acquirente e dal promissario acquirente, maggiorate degli interessi legali.

4. Nella fideiussione di cui al presente articolo non può essere prevista la preventiva escussione del debitore principale ai sensi dell'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.

ART. 11.

(Obblighi del notaio rogante).

1. È fatto obbligo al notaio rogante di indicare chiaramente negli atti di compravendita di immobili gravati da ipoteche, a fronte di mutuo non rimborsato e che l'acquirente non intende accollarsi, le modalità ed i tempi del rimborso del medesimo mutuo alla banca erogatrice.

2. Il notaio rogante è tenuto altresì a trattenere in deposito la cifra corrispondente al mutuo o alla frazione di esso da estinguere.

ART. 12.

(Norma transitoria).

1. Le disposizioni di cui alla presente legge, fatta eccezione per gli articoli 10 e 11, si applicano anche ai contratti già conclusi ed ai procedimenti esecutivi in corso alla data di entrata in vigore della medesima legge.

ART. 13.

(Entrata in vigore).

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella *Gazzetta Ufficiale*.

