

N. 38-1877-2256-2512-2591-2821-2842-A

CAMERA DEI DEPUTATI

PROPOSTA DI LEGGE

n. 38, D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**DUILIO, BINDI, CIANI, LADU, MEDURI, MOLINARI, PASETTO,
PISTONE, REDUZZI, RUGGERI, RUSCONI, SORO, FANFANI,
MANTINI, LETTIERI**

Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali
degli acquirenti di immobili da costruire

Presentata il 30 maggio 2001

E

PROPOSTE DI LEGGE

n. 1877, D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

VENDOLA, RUSSO SPENA

Norme per la tutela degli acquirenti di unità immobiliari ad uso
abitativo e interventi di sostegno in favore degli acquirenti della
prima casa in caso di fallimento del venditore

Presentata il 29 ottobre 2001

NOTA: La II Commissione permanente (Giustizia), il 17 luglio 2002, ha deliberato di riferire favorevolmente sul testo della proposta di legge n. 38. In pari data la Commissione ha chiesto di essere autorizzata a riferire oralmente. Per il testo delle proposte di legge nn. 1877, 2256, 2512, 2591, 2821 e 2842 si veda il relativo stampato.

n. 2256, 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, RUZANTE, SANDI, SERENI, SPINI, TIDEI, TOLOTTI, TRUPIA, VIGNI, PISA, MOTTA, AMICI, BENVENUTO, SINISCALCHI, ZUNINO, LUMIA

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

Presentata il 31 gennaio 2002

n. 2512, d'iniziativa del deputato **PAOLO RUSSO**

Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali dei soci di cooperative edilizie e degli acquirenti di immobili da costruire

Presentata il 13 marzo 2002

n. 2591, D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

CARLI, GIACCO, RAFFAELLA MARIANI

Istituzione di un fondo di solidarietà per i soggetti danneggiati dai fallimenti di cooperative o di società immobiliari

Presentata il 27 marzo 2002

n. 2821, D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

AGOSTINI, VIOLANTE, MAGNOLFI, BUEMI, ABBONDANZIERI, AMICI, ANGIONI, BATTAGLIA, BELLINI, BENVENUTO, BIELLI, BONITO, BORRELLI, BOVA, BUGLIO, CALZOLAIO, CAPITELLI, CARBONI, CAZZARO, CENNAMO, CHIAROMONTE, CHITI, COLUCCINI, CRISCI, DAMERI, DE BRASI, ALBERTA DE SIMONE, DI SERIO D'ANTONA, DUCA, FILIPPESCHI, FOLENA, GIULIETTI, GRANDI, GRILLINI, INNOCENTI, LABATE, LUCÀ, LUCIDI, MARAN, PAOLA MARIANI, MARIOTTI, MARTELLA, MAURANDI, MAZZARELLO, MELANDRI, MONTECCHI, MOTTA, NIGRA, PANATTONI, PIGLIONICA, PINOTTI, PISA, QUARTIANI, ROTUNDO, SANDI, SINISCALCHI, SPINI, TIDEI, VIGNI, OTTONE, ZANOTTI, BURLANDO, DIANA, GASPERONI, GIACCO, LUMIA

Delega al Governo per l'emanazione di disposizioni a tutela degli acquirenti della prima casa in caso di insolvenza del venditore

Presentata il 4 giugno 2002

n. 2842, d'iniziativa del deputato BONDI

Disposizioni a tutela dei diritti degli acquirenti di immobili da adibire ad abitazione principale

Presentata il 10 giugno 2002

(Relatore: **FANFANI**)

PARERE DEL COMITATO PER LA LEGISLAZIONE

Il Comitato per la legislazione,

esaminato il progetto di legge n. 38;

rilevata la necessità di adeguare, a seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo n. 300 del 30 luglio 1999 « Riforma dell'organizzazione del Governo, a norma dell'articolo 11, della legge 15 marzo 1997, n. 59 », i riferimenti ai Ministri ed alle loro competenze contenuti nella proposta di legge,

ritiene che, per la conformità ai parametri stabiliti dagli articoli 16-*bis* del Regolamento, debbano essere rispettate le seguenti condizioni,

sotto il profilo dell'efficacia del testo per la semplificazione e il riordinamento della legislazione vigente:

all'articolo 2, comma 1, sia chiarito il rapporto tra le norme emanande, per quanto attiene alle materie attualmente oggetto di disciplina codicistica, e le norme contenute nel codice stesso, valutando altresì l'opportunità di formulare la nuova disciplina — ove possibile — facendo ricorso alla tecnica della novellazione;

all'articolo 2, comma 1, lettera *g*), sia chiarito il rapporto tra il principio ivi previsto e la disciplina, dettata dagli articoli 1476, comma 1, n. 3 e 1490 e seguenti del codice civile, relativi alla previsione della garanzia per i vizi della cosa venduta e, in particolare, sia, inoltre, chiarita la distinzione tra vizio e difetto, in quanto attualmente non prevista dalla normativa vigente;

Il Comitato osserva altresì che:

sotto il profilo dell'efficacia del testo per la semplificazione e il riordinamento della legislazione vigente:

all'articolo 2, comma 1, lettera *p*), dovrebbe valutarsi l'opportunità di chiarire la portata della disposizione in esame, chiarendo se l'inciso « fatte salve . . . » intenda evitare la rilegificazione di tali materie ovvero sottrarre, per dette materie, l'espressa indicazione delle disposizioni di rango secondario eventualmente abrogate a seguito dell'entrata in vigore del decreto legislativo;

sotto il profilo della chiarezza e della proprietà della formulazione:

all'articolo 1, comma 1, la formula « Il Governo è delegato ad emanare », dovrebbe essere sostituita dalla seguente « Il Governo è delegato ad adottare », secondo quanto previsto dal punto 2, lettera *d*), della circolare recante « Regole e raccomandazioni per la formulazione tecnica dei testi legislativi » del Presidente del Consiglio dei

ministri, del Presidente del Senato e del Presidente della Camera dell'aprile 2001.

PARERE DELLA I COMMISSIONE PERMANENTE

(AFFARI COSTITUZIONALI, DELLA PRESIDENZA DEL CONSIGLIO E INTERNI)

La I Commissione,

esaminato il nuovo testo della proposta di legge C. 38,

rilevato che le disposizioni da essa recate incidono sulla materia « ordinamento civile » che il secondo comma dell'articolo 117 della Costituzione riserva alla potestà legislativa esclusiva dello Stato,

ritenuto che non sussistano motivi di rilievo sugli aspetti di legittimità costituzionale,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con la seguente condizione:

a) Ai fini del rispetto del dettato dell'articolo 76 della Costituzione siano specificati in modo più puntuale i principi e criteri direttivi di cui all'articolo 2, comma 1, lettere a), b) c) e d), con particolare riguardo, rispettivamente all'individuazione delle forme di tutela del promissario acquirente in caso di avvio di procedura concorsuale, ai presupposti, modalità ed effetti del subentro volontario da parte degli enti pubblici territoriali, nonché ai presupposti e condizioni per l'acquisto immediato da parte dei soci delle cooperative edilizie della proprietà o altri diritti reali sul suolo destinato alla realizzazione dell'immobile, nonché all'individuazione del soggetto tenuto a fornire all'acquirente la fidejussione bancaria o assicurativa, escludendo, in ogni caso che la maggiore tutela accordata al promissario acquirente possa comportare un irragionevole disparità di trattamento rispetto agli altri creditori della società cooperativa edilizia.

e con le seguenti osservazioni:

a) valuti la Commissione l'opportunità di chiarire, per quanto attiene alle materie attualmente oggetto di disciplina codicistica, il rapporto tra le norme da emanare con il decreto legislativo di cui all'articolo 1 e le norme contenute nel codice civile stesso, a tal fine

prevedendo che la nuova disciplina — ove possibile — sia formulata facendo ricorso alla tecnica della novellazione;

b) all'articolo 2, comma 1, lettera g), si segnala l'opportunità di chiarire il rapporto tra il principio ivi previsto e la disciplina dettata dagli articoli 1476, comma 1, n. 3, e 1490 e seguenti del codice civile, relativi alla previsione della garanzia per i vizi della cosa venduta, nonché di chiarire la distinzione, ivi contenuta e attualmente non prevista dalla normativa vigente, tra vizio e difetto dell'opera.

PARERE DELLA V COMMISSIONE PERMANENTE
(BILANCIO, TESORO E PROGRAMMAZIONE)

La V Commissione

esaminato il nuovo testo della proposta di legge C. 38,

esprime

PARERE FAVOREVOLE

con le seguenti condizioni, volte a garantire il rispetto dell'articolo 81, quarto comma, della Costituzione:

all'articolo 2, comma 1, lettera h), dopo le parole: « finanziare » siano inserite le seguenti: « , nei limiti delle risorse ad esso assegnate, »;

all'articolo 3, comma 1, dopo le parole: « è istituita » siano inserite le seguenti: « senza nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato »;

all'articolo 3, sia soppresso il comma 2;

all'articolo 4, il comma 1 sia sostituito dal seguente:

« 1. All'onere derivante dall'attuazione dell'articolo 2, comma 1, lettera h), determinato nella misura massima di euro 1.549.371 a decorrere dall'anno 2002, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2002-2004, 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 2002, allo scopo — parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero medesimo »;

e con la seguente osservazione:

valuti la Commissione l'opportunità di sopprimere all'articolo 2, comma 1, lettera h), il riferimento alla lettera c), in quanto il criterio

direttivo contenuto in quest'ultima non appare suscettibile di determinare oneri a carico del fondo di garanzia.

PARERE DELLA VI COMMISSIONE PERMANENTE
(FINANZE)

La VI Commissione finanze,

esaminata la proposta di legge C. 38 Duilio ed abbinate, recante « Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire », come risultante dagli emendamenti approvati dalla Commissione di merito,

esprime

NULLA OSTA

PARERE DELLA VIII COMMISSIONE PERMANENTE
(AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI)

La VIII Commissione,

esaminato il nuovo testo della proposta di legge n. 38, in materia di tutela degli acquirenti e degli assegnatari da cooperative di immobili in corso di costruzione;

preso atto che l'articolato è finalizzato ad evitare che vi siano ripercussioni negative in capo agli acquirenti ed agli assegnatari di immobili qualora il soggetto cedente (società immobiliare, cooperativa di abitazione, impresa di costruzioni) venga assoggettato ad una delle procedure concorsuali previste dalla cosiddetta legge fallimentare (regio decreto 16 marzo 1942 n. 267);

osservato che, sulla materia, sarebbe più opportuno intervenire secondo una doppia linea di azione, che, da un lato, dia priorità a coloro i quali sono oggi vittime di procedimenti fallimentari e, conseguentemente, si sono visti azzerare tutti i sacrifici economici fatti per acquistare un'abitazione (individuando un canale finanziario specifico per il recupero delle somme versate) e, dall'altro, avvii

l'esame di soluzioni legislative destinate, invece, ad operare in via ordinaria con il consenso di tutti coloro che operano nel settore immobiliare, sia come utenti che come attori;

rilevato che il conseguimento dell'obiettivo della tutela non può altresì prescindere da un'analisi accurata della situazione socio-economica esistente nel nostro Paese e ciò con riferimento non solo agli acquirenti di abitazioni, ma anche a tutti quegli altri soggetti che il disegno di legge intende coinvolgere in questo processo, quali, in particolare, istituti di credito, imprese di assicurazione, cooperative di abitazione e imprese di costruzione;

osservato altresì che il disegno di legge prevede, tra gli aspetti che dovranno essere definiti con i successivi provvedimenti normativi, l'obbligatorietà di polizze fideiussorie rilasciate da banche o assicurazioni, a garanzia dell'ultimazione dell'immobile, nonché di forme di garanzia per i vizi e difetti di costruzione e che il medesimo orientamento è valido anche per gli aspetti legati alla « definizione di garanzie per i vizi ed i difetti dell'opera », dove le esperienze sin qui avute nella realtà italiana fanno emergere problemi di varia natura;

considerato inoltre che il decreto legislativo 9 novembre 1998 n. 427, che recepisce nel nostro ordinamento la direttiva europea in materia di multiproprietà, già contiene quasi tutti quegli elementi già previsti dall'articolato della proposta di legge e che dovrebbero formare oggetto di esercizio dell'attività delegata al Governo;

rilevato pertanto che, da tali premesse, emerge la necessità di una attenta riflessione sulla opportunità di operare scelte normative nei predetti settori, che non siano precedute da una attenta attività conoscitiva e di approfondimento, anche mediante studi specifici da parte del Governo e dei Ministeri competenti;

esprime

PARERE CONTRARIO.

TESTO

DELLA PROPOSTA DI LEGGE N. 38

—

ART. 1.

(Delega al Governo per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire).

1. Il Governo è delegato ad emanare, 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 dei lavori pubblici, di concerto con i Ministri della giustizia, del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, delle finanze e del lavoro e della previdenza sociale.

3. Lo schema del decreto legislativo di cui al comma 1 è trasmesso alla Camera dei deputati e al Senato della Repubblica affinché su di esso sia espresso, entro due mesi dalla data di trasmissione, il parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia; decorso tale termine, il decreto è emanato anche in mancanza di tale parere. Qualora il termine previsto per il parere delle Commissioni scada nei trenta giorni che precedono la scadenza del termine previsto al citato comma 1 o successivamente, quest'ultimo è prorogato di quattro mesi.

4. 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 nei commi 2 e 3, disposizioni integrative e correttive del medesimo decreto legislativo.

TESTO

DELLA COMMISSIONE

—

ART. 1.

(Delega al Governo per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire).

1. *Identico.*

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** e del lavoro e **delle politiche sociali**.

3. *Identico.*

4. *Identico.*

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 ai sensi dell'articolo 2645-*bis* del codice civile, assicurare ai diritti patrimoniali dei promissari acquirenti di immobili da costruire 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 delle cooperative edilizie soggette 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 dei soci delle cooperative, 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 fidejussione bancaria o assicurativa di cui alla lettera n);

ART. 2.

(Principi e criteri direttivi della delega legislativa).

1. *Identico:*

a) *identica;*

b) *identica;*

c) *identica;*

d) prevedere forme di tutela verso chi acquista un immobile da costruire direttamente dal costruttore, **individuando il soggetto tenuto a fornire all'acquirente la fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia dell'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile;**

e) prevedere che il fidejussore, in deroga all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile, sia sempre tenuto a pagare prima del debitore principale;

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 mutuantanti 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 dei lavori pubblici 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 all'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;

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;

f) identica;

soppressa

g) identica;

h) istituire nello stato di previsione del Ministero **delle infrastrutture e dei trasporti** un fondo di garanzia **destinato** a finanziare gli interventi di cui alle lettere b) e c), **nonché, anche in forma parziale, le garanzie di cui alla lettera d);**

i) identica;

soppressa

m) razionalizzare le competenze amministrative sulla vigilanza delle cooperative edilizie, attualmente suddivise tra il Ministero dei lavori pubblici e il Ministero del lavoro e della previdenza sociale, 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;

soppressa

n) individuare il soggetto tenuto ad ottenere fidejussione 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;

soppressa

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, applicabile ai contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di beni immobili, ivi comprese le misure sanzionatorie amministrative;

l) identica;

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, indicando espressamente le disposizioni abrogate a seguito della entrata in vigore del medesimo decreto legislativo, fatte salve le materie oggetto di delegificazione ovvero i procedimenti oggetto di semplificazione amministrativa.

m) identica.

ART. 3.

(Commissione per la redazione del del decreto legislativo).

1. Ai fini della predisposizione del decreto legislativo di cui all'articolo 1, è istituita, con decreto del Ministro dei la-

ART. 3.

(Commissione per la redazione del del decreto legislativo).

1. Ai fini della predisposizione del decreto legislativo di cui all'articolo 1, è istituita, con decreto del Ministro **delle**

avori pubblici, sentiti i Ministri della giustizia, del tesoro, del bilancio e della programmazione economica, delle finanze e del lavoro e della previdenza sociale, una apposita commissione di studio composta da docenti universitari, da funzionari pubblici e da esperti di particolare qualificazione professionale.

2. Il compenso da corrispondere ai membri della commissione di cui al comma 1 è stabilito con decreto del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica.

ART. 4.

(Copertura finanziaria).

1. All'onere derivante dall'attuazione della presente legge, valutato in lire 3 miliardi annue a decorrere dal 2002, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento iscritto, ai fini del bilancio triennale 2001-2003, nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente « Fondo speciale » dello stato di previsione del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione economica per l'anno 2001, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

2. Il Ministro del tesoro, del bilancio e della programmazione economica è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio.

infrastrutture e dei trasporti, sentiti i Ministri della giustizia, **dell'economia e delle finanze** e del lavoro e **delle politiche sociali**, una apposita commissione di studio composta da docenti universitari, da funzionari pubblici e da esperti di particolare qualificazione professionale.

2. Il compenso da corrispondere ai membri della commissione di cui al comma 1 è stabilito con decreto del Ministro **delle infrastrutture e dei trasporti**, di concerto con il Ministro **dell'economia e delle finanze**.

ART. 4.

(Copertura finanziaria).

Identico.

€ 0,26



14PDL0030570