

# CAMERA DEI DEPUTATI N. 1771

## PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

**MARAN, TENAGLIA, BUEMI, VIETTI**

Modifiche al decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, in materia di condizioni e modalità per l'accesso al Fondo di solidarietà per gli acquirenti di immobili da costruire

*Presentata il 4 ottobre 2006*

ONOREVOLI COLLEGHI! — Il decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, ha rappresentato un primo importante strumento di garanzia dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, o la cui costruzione non sia stata ancora ultimata, ponendo rimedio alle conseguenze di fallimenti immobiliari e colmando una lacuna del nostro ordinamento nel caso di insolvenza sopravvenuta del costruttore.

Fra gli strumenti di tutela il decreto prevede l'obbligo in capo al costruttore, al momento della stipula del contratto, di prestare idonea garanzia fideiussoria, nonché opportuni strumenti assicurativi; sancisce limiti all'esperibilità dell'azione revocatoria e l'istituzione di un Fondo di solidarietà presso il Ministero dell'economia e delle finanze, al fine di assicurare un indennizzo nei casi di situazioni di crisi

di solvibilità aperte tra il 1993 e l'entrata in vigore del decreto stesso.

Alla luce dell'esperienza maturata dopo il primo anno di vigenza del decreto, appare ritenuto necessario apportare alcune modifiche ed integrazioni al provvedimento al fine di assicurare idonea tutela a tutte le differenti situazioni in cui sono pregiudicati i diritti degli acquirenti a seguito dell'insorgenza di crisi del costruttore.

Infatti, si è constatato che il provvedimento non assicura la tutela di quegli acquirenti che abbiano stipulato successivamente alla data di entrata in vigore del decreto un contratto di compravendita per immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto prima del 20 giugno 2005 (data di entrata in vigore del

decreto legislativo), data questa, considerata quale termine di decorrenza ed esperibilità degli strumenti di tutela.

Con la presente proposta di legge si vuole porre rimedio a tale lacuna modificando — all'articolo 1 — la disciplina sull'accesso al Fondo (articolo 12, comma 2, del decreto legislativo) estendendo la possibilità di accesso a coloro che si siano trovati coinvolti in situazioni di crisi in data successiva all'applicabilità della disciplina in tema di garanzia fidejussoria, così come prevista dall'articolo 5 del testo del medesimo decreto legislativo.

L'articolo 2 della proposta, modificando l'articolo 13 del decreto legislativo, introduce — in aggiunta a quelle già previste — una ulteriore forma di tutela, relativa all'acquirente che, per effetto dell'insolvenza del costruttore, pur avendo conseguito la proprietà dell'immobile, ha però dovuto corrispondere somme ulteriori al fine di ottenere che la curatela rinunciasse a promuovere o a coltivare l'azione revocatoria fallimentare promossa ai sensi dell'articolo 67, secondo comma, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267; o, ancora, che abbia dovuto corrispondere ad

un terzo (creditore ipotecario) somme ulteriori, spesso tali da raddoppiare il prezzo contrattualmente pattuito, per ottenere la cancellazione del vincolo pregiudizievole già gravante sull'immobile, per non aver il costruttore ottemperato alla promessa di provvedere a propria cura e spese a detta cancellazione.

In tali casi il versamento di ulteriori somme ha provocato, infatti, in danno all'acquirente, un considerevole pregiudizio economico, cui ha dovuto far fronte per evitare la perdita della proprietà del bene ad opera degli organi della procedura concorsuale o per evitare l'espropriazione forzata su iniziativa del creditore insoddisfatto. La mancata previsione di tale forma di tutela potrebbe, inoltre, dar luogo ad illegittimità costituzionale sotto il profilo degli articoli 3 e 24 della Costituzione, per il differente trattamento, privo di ragionevolezza, attribuito a fattispecie simili o identiche.

L'articolo 3 della proposta, infine, proroga di sei mesi il termine per la presentazione delle domande di accesso al Fondo, a seguito della modifica proposta con l'articolo 1.

## PROPOSTA DI LEGGE

---

### ART. 1.

*(Condizioni per l'accesso alle prestazioni del Fondo).*

1. All'articolo 12 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, il comma 2 è sostituito dal seguente:

« 2. Ai fini dell'accesso alle prestazioni del Fondo, devono risultare nei confronti del costruttore procedure implicanti una situazione di crisi non concluse in epoca antecedente al 31 dicembre 1993 né aperte in data successiva a quella dell'applicabilità della disciplina in tema di garanzia fideiussoria determinata ai sensi dell'articolo 5 ».

### ART. 2.

*(Requisiti per l'accesso alle prestazioni del Fondo).*

1. All'articolo 13 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, dopo il comma 3 è inserito il seguente:

« 3-bis. L'accesso alle prestazioni del Fondo è inoltre consentito nei casi in cui l'acquirente, a seguito dell'insorgenza di una situazione di crisi per effetto dell'insolvenza del costruttore, abbia dovuto versare, in aggiunta al prezzo originariamente convenuto, somme ulteriori per ottenere, dopo la stipula dell'atto di compravendita o di assegnazione, la rinuncia da parte degli organi della procedura concorsuale a promuovere o coltivare l'azione revocatoria fallimentare promossa ai sensi dell'articolo 67, secondo comma, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, o la liberazione dell'immobile dall'ipoteca a garanzia del finanziamento concesso al costruttore di cui l'acquirente non si sia reso accollante, ovvero da altro vincolo pregiudizievole iscritto o trascritto in

danno del costruttore. In tali casi l'indennizzo è determinato nella misura pari alle predette somme ulteriori, fino a concorrenza delle somme versate e del valore dei beni corrisposti al costruttore ».

ART. 3.

*(Termine per l'accesso alle prestazioni del Fondo).*

1. All'articolo 18, comma 1, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, le parole: « sei mesi » sono sostituite dalle seguenti: « dodici mesi ».

