

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 47

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

PAOLO RUSSO, ARMOSINO, BERNARDO, BRUSCO, CAMPA, CARTA, CASTIELLO, CIRIELLI, CRISCI, FALLICA, FERRIGNO, GRECO, LENNA, LO PRESTI, MAZZARACCHIO, NESPOLI, PICANO, RAISI, ROMAGNOLI, SANZA, STRADELLA, ZACCHERA

Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali derivanti dalla compravendita di beni immobili

Presentata il 28 aprile 2006

ONOREVOLI COLLEGHI! — Le problematiche connesse agli acquisti di beni immobili da parte di famiglie che si trovano, loro malgrado, coinvolte in fallimenti delle imprese costruttrici o di società immobiliari registrano in questi ultimi tempi un forte incremento ed evidenziano una spaventosa lacuna della materia laddove non è prevista alcuna forma di tutela per i diritti patrimoniali nascenti da siffatti rapporti negoziali.

L'effetto prodotto sulle famiglie in questione è quello immediato del venire meno di ogni ragionevole aspettativa di avere una casa di abitazione in proprietà, collegato al contestuale integrale impoveri-

mento della famiglia, che perde tutti i risparmi accumulati nel corso di anni. Il meccanismo composito che da una parte fa svanire il sogno della casa in proprietà e dall'altra espropria la famiglia di tutti i suoi averi, induce a gravissime crisi familiari e individuali, il cui impatto sociale non può lasciare indifferenti. Il legislatore negli ultimi tempi sembra avere preso coscienza del fenomeno descritto, ma le soluzioni trovate sono insufficienti per affrontare la questione nella sua complessità. Di qui la necessità di apprestare strumenti legislativi che possano superare queste distorsioni attraverso più efficaci livelli di protezione per quanti risultano

acquirenti di immobili destinati a propria abitazione e che non sono in grado di divenirne legittimi proprietari a seguito del dissesto dell'imprenditore. È evidente che tali soggetti versano in una condizione di estrema debolezza che risulta ancora più evidente nel momento in cui in sede fallimentare sono chiamati a confrontarsi con altri soggetti naturalmente più forti, come, ad esempio, gli istituti di credito che hanno concesso finanziamenti, i quali hanno la possibilità di limitare in qualche modo i danni, poiché hanno la possibilità di impostare la loro posizione usufruendo di ben più consistenti conoscenze professionali e punti di forza.

Il Parlamento già ha in qualche maniera affrontato il problema introducendo, con l'articolo 3 del decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, la trascrivibilità (e quindi l'opponibilità ai terzi) dei contratti preliminari di compravendita.

L'innovazione, pur condivisibile soprattutto nei suoi propositi, non ha tuttavia 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.

L'obiettivo è ora quello, comunque, di assicurare un maggiore livello di protezione a quanti, ancora oggi e anche in futuro, risultino malcapitati acquirenti di immobili, ad uso non solo di prima abitazione, di cui non riescano poi a divenire legittimi proprietari a causa dell'insolvenza del venditore. Sarebbe, infatti, riduttivo, sotto tale profilo, limitare la tutela ai soli acquirenti degli immobili adibiti a prima abitazione, riconducendo questo intervento legislativo nel novero di quella lunga serie di provvedimenti di sostegno alla prima casa di abitazione. Il diritto alla tutela, a mio parere, spetta ad ogni cittadino che si impegni nell'acquisto di un bene immobile *tout court*, indipendentemente dalla sua destinazione d'uso. Con la modifica introdotta con l'articolo 2 della presente proposta di legge all'articolo 72, quarto comma, del regio decreto 16 marzo

1942, n. 267, cosiddetta « legge fallimentare », viene attribuita all'acquirente anziché al curatore la facoltà di scelta tra la conferma del contratto preliminare e il suo scioglimento. Il combinato disposto degli articoli 1 (introduzione dell'articolo 2775-ter del codice civile) e 2 della presente proposta di legge introduce, quindi, attraverso un'integrazione del percorso già ricordato della trascrivibilità del compromesso, il diritto di privilegio speciale sull'immobile oggetto del contratto preliminare d'acquisto, quando l'acquirente comunichi la volontà di sciogliersi dal contratto stesso. In altre parole, l'acquirente che opti per lo scioglimento del 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.

Inoltre, il privilegio speciale spettante al credito del promissorio acquirente prevarrà sulle ipoteche iscritte sull'immobile in oggetto, anche se iscritte anteriormente alla stipula del preliminare.

La protezione ovviamente non si applica nei confronti del fallito o di persona che abbia rapporti di parentela con lo stesso.

L'articolo 2, inoltre, modifica la citata « legge fallimentare » integrando, al comma 1, lettere *a)* e *b)*, le disposizioni contenute nei relativi articoli 67 e 72 (rispettivamente riguardanti la revocatoria fallimentare e la vendita non ancora eseguita da entrambi i contraenti) con la nuova previsione recata 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 lettera *c)* del medesimo comma 1 introduce una modifica 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.

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, riguardante 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, precisando che per il promissario acquirente tale diritto opera soltanto ed esclusivamente per la quota di cui si è fatto carico, con la dichiarazione di accollo, nel contratto preliminare di compravendita. È previsto, inoltre, l'obbligo al venditore di procedere, entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di vendita, all'annotazione della

cancellazione, del frazionamento dell'ipoteca o alla suddivisione del finanziamento a pena di nullità dell'atto; con la lettera *b)* è invece stabilito che — nel caso di fallimento del debitore — il promissario acquirente abbia facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, semplicemente dichiarandolo al curatore e alla banca, oltre che — naturalmente — procedendo al pagamento delle somme dovute.

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

L'articolo 5 prescrive l'immediata entrata in vigore della legge, così sembrando opportuno, in ragione della sua tipologia e non essendovi ragioni contrarie.

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 abitazione per sé o per propri familiari conviventi e che 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 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 prevale sulle ipoteche iscritte sull'immobile in oggetto, anche se iscritte precedentemente alla stipula del contratto preliminare e non è opponibile ai terzi se questo 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 contenute nel 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 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. 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.

5. Sono fatte salve le disposizioni delle leggi speciali »;

b) all'articolo 72:

1) al quarto comma, le parole: « il curatore ha la scelta fra l'esecuzione e lo scioglimento del contratto » sono sostituite dalle seguenti: « il compratore ha la scelta tra l'esecuzione e lo scioglimento del contratto »;

2) al quinto comma, le parole: « e il curatore, ai sensi del precedente comma, scelga lo scioglimento del contratto » sono sostituite dalle seguenti: « e il curatore decida di procedere allo scioglimento del contratto »;

3) è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« Si applicano le disposizioni contenute nell'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 al 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, il terzo acquirente del bene ipotecato o di parte dello stesso e il promissorio acquirente che opti per la stipula dell'atto definitivo di vendita hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia. Tale diritto per il promissario acquirente può essere esercitato soltanto ed esclusivamente per la quota di cui si è fatto carico, con la dichiarazione di accollo, nel contratto preliminare di compravendita. È fatto obbligo al venditore di procedere, entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di vendita, all'annotazione della cancellazione, del frazionamento dell'ipoteca o alla suddivisione del finanziamento a pena di nullità dell'atto. Il conservatore dei registri immobiliari annota la suddivisione, il frazionamento o la cancellazione a margine dell'iscrizione presa.

6-bis. 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 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 sulla 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. Nel 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. 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 *6-bis*. 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 medesimo comma *6-bis* e sino al giorno in cui la suddivisione ha luogo »;

b) all'articolo 41, dopo il comma 6 è aggiunto il seguente:

« *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, commi 6-*bis* e 6-*ter*, e nelle forme ivi 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 agli articoli 39 e 41 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, come modificati dall'articolo 3 della presente legge, si applicano anche ai contratti già conclusi e ai procedimenti esecutivi in corso alla data di entrata in vigore della medesima legge.

ART. 5.

(Entrata in vigore).

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

PAGINA BIANCA

PAGINA BIANCA

€ 0,30



15PDL0017690