CAMERA DEI DEPUTATI N. 1243

PROPOSTA DI LEGGE

d'iniziativa del deputato de GHISLANZONI CARDOLI

Modifiche al codice civile in materia di tutela della pubblicità immobiliare e di adeguamento dei servizi ipotecari

Presentata il 28 maggio 1996

ONOREVOLI COLLEGHI ! — La presente proposta di legge si propone di ovviare agli inconvenienti che, in genere, si riscontrano nella pratica del mercato immobiliare ove, sempre più spesso, si fa ricorso alla prassi della formazione di un contratto preliminare prima della stipulazione del contratto definitivo.

Tali inconvenienti si verificano nella prima fase della contrattazione perché, con il contratto preliminare, si origina una oggettiva *impar condicio* a favore del venditore, il quale realizza immediatamente il suo interesse rimanendo, comunque, nella piena disponibilità del bene oggetto del contratto. L'acquirente invece, per tutto il periodo intercorrente tra la firma del contratto preliminare e di quello definitivo, rimane esposto a numerosi rischi concreti (inadempimento, fallimento del venditore-imprenditore, trasferimento ad altri del bene promesso, eccetera) con la sola tutela dell'articolo 2932 del codice civile. In virtù di questo articolo, l'aspirante acquirente può chiedere al giudice una sentenza che produca, nei confronti del venditore inadempiente, gli stessi effetti del contratto definitivo non concluso. Tuttavia, questa forma di tutela appare del tutto inadeguata se, ad esempio, ci si riferisce ad un caso concreto come il seguente: il venditore, bisognoso di denaro per far fronte ad una improvvisa necessità, vende a terzi, con un atto regolarmente trascritto, lo stesso bene già promesso con atto preliminare all'acquirente. Quest'ultimo si rivolge allora al giudice e, in forza dell'articolo 2932 del codice civile, ottiene una sentenza per l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare, ma l'azione giudiziaria conseguente non risulta ammissibile (Corte di cassazione - sentenza 8 maggio 1991,

n. 5119) perché la data di trascrizione del contratto di vendita a terzi viene ad essere per forza di cose antecedente a quella della domanda giudiziale e quindi prevale su di essa. In questo caso, pertanto, l'aspirante acquirente non ha certo la possibilità di concretizzare il suo diritto e può soltanto proporre una generica azione per risarcimento danni.

Nell'esempio citato appare quindi evidente che la trascrizione del contratto preliminare avrebbe precluso al venditore la possibilità di vendere a terzi il bene immobile già promesso all'acquirente con il preliminare stesso ed avrebbe di conseguenza tutelato pienamente il suo interesse.

Da quanto sopra esposto appare necessario un intervento legislativo inteso a meglio disciplinare, nella fase preliminare della contrattazione, gli obblighi e la responsabilità sia del venditore che dell'acquirente e ad introdurre nel nostro diritto positivo la possibilità di trascrivere i contratti preliminari aventi per oggetto i diritti menzionati all'articolo 2643 del codice civile, redatti in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente. Tale forma di pubblicità, beninteso, assume carattere provvisorio, nel senso che ove non intervenga la stipulazione del contratto definitivo, dopo un determinato periodo di tempo e in ogni caso entro il limite massimo di tre anni dalla trascrizione, essa perde ogni effetto e il bene oggetto del preliminare torna nella piena disponibilità del venditore.

In conclusione, ritenendo di aver chiarito le motivazioni che hanno ispirato la presente proposta di legge, si ribadisce che con i sette articoli in essa contenuti, che modificano e integrano articoli del codice civile ed altre disposizioni vigenti, si è inteso perseguire il duplice obiettivo di assicurare una eguale tutela giuridica alle parti contraenti, in relazione agli interessi individuali aventi rilievo sociale, e di garantire ai terzi quel grado di certezza che rappresenta la ragion d'essere di tutto il sistema della pubblicità immobiliare.

Scendendo nel dettaglio dell'articolato, si osserva che le norme fondamentali sono contenute nell'articolo 1, con il quale viene inserito nel codice civile l'articolo 2643-*bis* che prevede l'obbligo di trascrizione dei contratti preliminari, se redatti in forma di atto pubblico o di scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente. Vengono anche previsti gli effetti della trascrizione del preliminare, che vengono a cessare qualora, entro un anno dalla data convenuta per l'esecuzione del preliminare stesso e comunque entro tre anni dalla trascrizione stessa, non venga trascritto il contratto definitivo o altro atto che ne costituisca l'adempimento.

L'articolo 2 modifica l'articolo 2659 del codice civile per adeguarlo a quanto stabilito dall'articolo 2643-*bis*.

L'articolo 3 inserisce nel codice civile uno specifico articolo 2825-*bis*, a garanzia di chi ha concesso mutui, in conformità a quanto disposto dal decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, nel quale si prevedono finanziamenti per gli interventi edilizi. La garanzia consiste nell'automatica estensione dell'ipoteca alla porzione di fabbricato oggetto del contratto preliminare, nel caso in cui l'acquirente si sia accollato una quota parte del debito.

Gli articoli 4 e 5 prevedono rispettivamente l'inserimento di un articolo 2775-*bis* e l'aggiunta di un numero 5-*bis)* nell'articolo 2780 del codice civile con l'obiettivo di garantire con privilegio i crediti dell'acquirente qualora si verifichi un'espropriazione forzata del bene, o comunque nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare.

Con gli articoli 6 e 7, infine, vengono previste modifiche, rispettivamente all'articolo 72 della legge fallimentare (regio decreto 16 marzo 1942, n. 267) ed all'articolo 29 della legge 25 giugno 1943, n. 540, sul servizio ipotecario, per tenere conto delle innovazioni apportate nel codice civile con i precedenti articoli.

PROPOSTA DI LEGGE

—

ART. 1.

1. Dopo l'articolo 2643 del codice civile, è inserito il seguente:

« ART. 2643-*bis*. – *(Trascrizione di contratti preliminari)*. — Devono essere trascritti i preliminari dei contratti di cui ai numeri 1, 2, 3 e 4 dell'articolo 2643, anche ove sottoposti a condizione o aventi ad oggetto fabbricati da costruire o in via di costruzione, allorché redatti nelle forme di cui all'articolo 2657.

Gli effetti della trascrizione prevista per i contratti di cui al primo comma sono anticipati alla data della sottoscrizione dei contratti preliminari, al fine di proteggere, nelle more del perfezionamento degli atti definitivi, gli interessi delle parti. Gli effetti della trascrizione anticipata si consolidano con la trascrizione del relativo contratto definitivo.

Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se, nel termine di un anno dalla data della trascrizione stessa, non venga trascritto il contratto definitivo o altro atto che, anche a diverso titolo, ne costituisca adempimento o la domanda giudiziale di cui all'articolo 2652, primo comma, n. 2). Nei casi di vendita di immobili o di quote di immobili ancora da costruire o in via di costruzione, gli effetti della trascrizione del contratto preliminare possono essere, con esplicita richiesta di entrambe le parti, prorogati fino ad un massimo di tre anni.

Gli effetti della trascrizione anticipata si estendono, a partire dalla data di trascrizione del contratto preliminare, a tutti i casi previsti dal presente codice o da altre leggi in materia di diritti su beni immobiliari.

La trascrizione dei contratti definitivi, dando esecuzione ai contratti preliminari,

ovvero la trascrizione della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante, dopo la trascrizione dell'atto preliminare.

Nei contratti preliminari che hanno ad oggetto porzioni di fabbricati da costruire o in via di costruzione, ai fini di cui al presente articolo, deve essere indicata la quota del diritto che spetta al promissario acquirente relativa all'intero fabbricato da costruire, espressa in millesimi e computata sulla base della superficie utile prevista da elaborato appositamente redatto da un tecnico a ciò abilitato, che abbia prestato giuramento, e allegato al contratto.

La trascrizione, e ogni altra formalità ipotecaria, si effettuano con riferimento all'immobile esistente e per la quota calcolata ai sensi del sesto comma. Le formalità eseguite producono effetto non appena la costruzione viene realizzata, rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate, nonché alle relative parti comuni. Non produce effetti l'eventuale differenza di superficie, allorché contenuta nell'ambito di un ventesimo rispetto a quella di riferimento nell'elaborato peritale di cui al sesto comma.

Si considera esistente, ai fini delle disposizioni di cui al settimo comma, l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle murature perimetrali delle singole unità e completata la copertura ».

ART. 2.

1. Il numero 4) del primo comma dell'articolo 2659 del codice civile è sostituito dal seguente:

« 4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826, nonché la quota espressa in millesimi di cui all'articolo 2643-*bis*, sesto comma, nel caso di trascrizioni di contratti preliminari ».

ART. 3.

1. Dopo l'articolo 2825 del codice civile è inserito il seguente:

« ART. 2825-*bis*. — *(Ipoteca su bene oggetto di contratto preliminare)*. — Ove il contratto preliminare, di cui all'articolo 2643-*bis*, preveda l'accollo di quota di debito con l'obbligo di restituzione, nell'ambito di operazione conforme agli articoli 38 e seguenti del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, destinata a finanziare l'intervento edilizio, l'ipoteca iscritta a garanzia si estende alla parte di fabbricato costruenda o in via di costruzione oggetto del preliminare. Tale ipoteca prevale sulla trascrizione del preliminare, sebbene anteriore, limitatamente alla quota oggetto di accollo, accresciuta sino a concorrenza del possibile maggiore importo riferibile alla stessa in virtù dei parametri stabiliti dalle norme sul credito fondiario e proporzionata al rapporto fra l'effettivo ammontare complessivo del debito e la quota complessiva di proprietà ipotecata. Nessuna preventiva autorizzazione e nessun consenso del promissario acquirente necessitano per l'effetto estensivo di cui sopra ».

ART. 4.

1. Dopo l'articolo 2775 del codice civile è inserito il seguente:

« ART. 2775-*bis*. — *(Crediti per mancata esecuzione di contratti preliminari)*. — Sono privilegiati sulla somma ricavata a seguito della loro espropriazione i crediti del promissario acquirente di beni immobili oggetto di espropriazione forzata da parte di terzi.

Le disposizioni di cui al primo comma trovano applicazione ove il contratto preliminare di vendita sia stato trascritto conformemente all'articolo 2643-*bis* e ove gli effetti di tale trascrizione non siano cessati al momento della trascrizione dell'atto di pignoramento ».

ART. 5.

1. Dopo il numero 5) del primo comma dell'articolo 2780 del codice civile è aggiunto il seguente:

« 5-*bis)* i crediti dell'acquirente per mancata esecuzione dei contratti preliminari, indicati dall'articolo 2775-*bis* ».

ART. 6.

1. Dopo il quarto comma dell'articolo 72 delle disposizioni approvate con regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, è aggiunto il seguente:

« L'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo e gode del privilegio di cui all'articolo 2775-*bis* del codice civile sotto condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati prima della data della dichiarazione di fallimento, ove la cosa sia stata promessa in vendita con contratto preliminare trascritto ai sensi dell'articolo 2643-*bis* del codice civile e il curatore, in base al quarto comma, scelga lo scioglimento del contratto ».

ART. 7.

1. Dopo il numero 2) del primo comma dell'articolo 29 della legge 25 giugno 1943, n. 540, è aggiunto il seguente:

« 2-*bis)* le trascrizioni dei contratti preliminari non più produttive degli effetti di cui all'articolo 2643-*bis* del codice civile ».

PAGINA BIANCA

DDL13-1243
Lire 500