

l'eventuale differenza pagata in più nel passivo del fallimento.

2. 40. Guido Giuseppe Rossi, Lussana, Parolo.

Al comma 1, sopprimere la lettera b).

***2. 18.** Verro, Lupi.

(Approvato)

Al comma 1, sopprimere la lettera b).

***2. 39.** Guido Giuseppe Rossi, Lussana, Parolo.

Al comma 1, lettera b), sostituire le parole da: nelle posizioni fino alla fine della lettera con le seguenti: in caso di liquidazione coatta amministrativa di cooperative aventi ad oggetto l'edificazione di prime abitazioni, al fine di assicurare l'esecuzione o il completamento delle opere edilizie, stabilendo che gli enti subentranti utilizzino le risorse economiche di cui alla lettera d), e fino ad esaurimento di esse, e stabilendo le modalità di concessione di agevolazioni fiscali e di accesso al fondo di garanzia di cui alla lettera h), volte al conseguimento della finalità di cui sopra.

2. 3. Duilio, Carli, Pistone, Buemi, Magnolfi.

Al comma 1, lettera b), sostituire le parole: delle cooperative edilizie soggette con le seguenti: dei soggetti realizzatori dei piani di edilizia economica e popolare sottoposti.

2. 38. Guido Giuseppe Rossi, Lussana, Parolo.

Al comma 1, lettera b), dopo le parole: cooperative edilizie aggiungere le seguenti: e delle imprese di costruzione.

2. 20. Verro, Lupi.

Al comma 1, dopo la lettera b), aggiungere la seguente:

b-bis) prevedere che le agevolazioni fiscali per le cooperative edilizie siano concesse successivamente alla stipula degli atti di assegnazione ai soci degli alloggi prenotati e solo in caso di assenza di controversie tra soci e tra i soci e gli amministratori;

2. 48. Buontempo.

Al comma 1, sopprimere la lettera c).

***2. 17.** Verro, Lupi.

(Approvato)

Al comma 1, sopprimere la lettera c).

***2. 37.** Guido Giuseppe Rossi, Lussana, Parolo.

(Approvato)

Al comma 1, lettera c), sostituire le parole: prevedere in favore dei soci delle con le seguenti: nei casi di attuazione dei piani di edilizia economica e popolare, prevedere, in favore dei soggetti che acquistano immobili da costruire da imprese o da.

2. 36. Guido Giuseppe Rossi, Lussana, Parolo.

Al comma 1, lettera c), sostituire le parole da: dei soci fino alla fine della lettera con le seguenti: degli acquirenti, forme immediate di acquisto della proprietà o di altri diritti reali sul suolo destinato alla realizzazione dell'immobile, nonché forme progressive di acquisto della proprietà dell'immobile nelle diverse fasi della sua edificazione, disciplinandone le modalità.

2. 4. Duilio, Carli, Pistone, Buemi, Magnolfi.

Al comma 1, dopo la lettera c), aggiungere la seguente:

c-bis) in caso di costituzione di società cooperative aventi scopi e finalità di carattere edilizio o comunque operanti nel settore dell'edilizia, prevedere, attraverso le opportune modifiche alle disposizioni del codice civile e delle leggi speciali in materia, il superamento delle distinzioni fra soci fondatori e soci cooperatori, previa sottoscrizione paritaria da parte di questi ultimi delle quote sociali;

2. 49. Buontempo.

Al comma 1, sopprimere la lettera d).

Conseguentemente, al medesimo comma, sopprimere la lettera e).

2. 14. Verro, Lupi.

Al comma 1, lettera d), sostituire le parole da: forme fino alla fine della lettera con le seguenti: , a favore dell'acquirente o assegnatario da cooperativa di abitazione, il rilascio di fidejussioni a garanzia delle somme corrisposte antecedentemente all'atto di compravendita o all'atto di assegnazione per un importo pari a quello versato e comunque non superiore al quindici per cento del prezzo dichiarato.

2. 24. Verro, Lupi.

Al comma 1, lettera d), sostituire le parole da: verso chi fino alla fine della lettera con le seguenti: dell'acquirente, imponendo l'obbligo che il costruttore ottenga, per il caso di fallimento o di altra procedura concorsuale, la prestazione di una fidejussione bancaria o assicurativa a garanzia della restituzione all'acquirente delle somme da questi versate quale corrispettivo dell'acquisto.

2. 61. La Commissione.

(Approvato)

Al comma 1, lettera d), sostituire le parole da: chi acquista fino alla fine della lettera con le seguenti: gli acquirenti, prevedendo che nei loro confronti sia prestata obbligatoriamente, a cura del costruttore, una fidejussione bancaria o assicurativa fino all'importo corrispondente al prezzo corrispettivo convenuto.

Conseguentemente, dopo la lettera d), aggiungere la seguente:

d-bis) prevedere che la fidejussione garantisca la somma di denaro necessaria al completamento dell'unità immobiliare ovvero, ove non ne sia possibile il completamento, garantisca la restituzione delle somme già pagate dall'acquirente al costruttore.

2. 5. Duilio, Carli, Pistone, Buemi, Magnolfi.

Al comma 1, lettera d), sopprimere le parole: direttamente dal costruttore.

2. 21. Verro, Lupi.

Al comma 1, lettera d), dopo le parole: dal costruttore aggiungere le seguenti: o dalla cooperativa di abitazione.

2. 22. Verro, Lupi.

Al comma 1, lettera d), dopo le parole: dal costruttore aggiungere le seguenti: o dalle cooperative edilizie.

2. 35. Guido Giuseppe Rossi, Lussana, Parolo.

Al comma 1, lettera d), sostituire le parole da: individuando fino alla fine della lettera con le seguenti: che deve ottenere la fidejussione bancaria o assicurativa per un determinato importo a garanzia dell'ultimazione dei lavori di costruzione dell'immobile, nonché le modalità per l'escussione della garanzia stessa.

2. 30. Vitali.

Al comma 1, lettera d), sostituire la parola: tenuto con le seguenti: o i soggetti tenuti.

2. 41. Zanella, Cima.

Al comma 1, lettera d), sopprimere le parole da: a garanzia fino alla fine della lettera.

2. 23. Verro, Lupi.

Al comma 1, lettera d), aggiungere, in fine, le parole: e di consegna.

2. 42. Bulgarelli, Cento.

Al comma 1, lettera d), aggiungere, in fine, le parole: o a garanzia della restituzione delle somme versate in acconto dall'acquirente.

2. 27. Pisapia, Vendola, Russo Spena.

Al comma 1, sostituire la lettera e) con la seguente:

e) disciplinare il contenuto e le modalità di escussione della garanzia fidejussoria, così da assicurare all'acquirente la sollecita ed integrale restituzione delle somme versate, indipendentemente dalla durata dei procedimenti esecutivi o concorsuali eventualmente in corso a carico del costruttore ed escludendo il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile;

2. 62. La Commissione.

(Approvato)

Al comma 1, lettera e), sostituire le parole da: il fidejussore fino a: sia sempre con le seguenti: , in alcuni casi anche in deroga all'articolo 1944 del codice civile, il fidejussore possa essere.

2. 43. Cento, Pecoraro Scanio.

Al comma 1, lettera e), aggiungere, in fine, le parole: fermo restando il diritto di regresso da parte del soggetto garante.

2. 29. Vitali.

Al comma 1, dopo la lettera e), aggiungere le seguenti:

e-bis) prevedere che le società cooperative edilizie abbiano l'obbligo, contestualmente all'inizio del programma edilizio, di contrarre polizze assicurative appositamente formulate per risarcire i soci cooperatori o i promissari acquirenti dei danni insorgenti da fatti imprevisi e comunque non riconducibili a manifesti comportamenti dolosi da parte degli amministratori;

e-ter) prevedere, mediante opportune modifiche al codice civile, che la responsabilità civile delle società cooperative edilizie con personalità giuridica si estenda alla persona fisica che, all'epoca dei fatti oggetto di controversia civile, ricopriva la carica di legale rappresentante;

2. 51. Buontempo.

Al comma 1, lettera f), sostituire le parole da: del contratto fino alla fine della lettera con le seguenti: fondamentali del contratto preliminare di compravendita ovvero della convenzione preliminare di assegnazione, prevedendo in particolare che debbano ivi descriversi analiticamente le caratteristiche tecniche della costruzione, la tipologia dei materiali impiegati, la superficie lorda e netta, e che debbano indicarsi le modalità e le fasi di esecuzione, le modalità ed i tempi di pagamento del prezzo, nonché la ragione giuridica dell'appaltatore e degli eventuali subappaltatori.

2. 6. Duilio, Carli, Pistone, Buemi, Magnolfi.

Al comma 1, lettera f), sostituire le parole da: di vendita fino alla fine della

lettera con le seguenti: di compravendita ovvero della convenzione preliminare di assegnazione, prevedendo in particolare che debbano ivi indicarsi analiticamente le caratteristiche tecniche della costruzione, la tipologia dei materiali impiegati e che debbano indicarsi altresì le modalità e le fasi di esecuzione, le modalità ed i tempi di pagamento del prezzo, l'esistenza di iscrizioni o trascrizioni ipotecarie, gli estremi della concessione edilizia, la planimetria dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze di uso esclusivo nonché la ragione giuridica dell'appaltatore.

2. 63. La Commissione.

(Approvato)

Al comma 1, dopo la lettera f), aggiungere la seguente:

f-bis) limitare la responsabilità dell'acquirente verso gli istituti di credito mutuanti nella misura corrispondente alla quota di mutuo accollata all'acquirente in base al contratto preliminare.

2. 25. Pisapia, Vendola, Russo Spena.

Al comma 1, dopo la lettera f), aggiungere la seguente:

f-bis) disciplinare il diritto dell'acquirente ad ottenere dagli istituti di credito mutuanti il frazionamento del mutuo e dell'ipoteca nella misura accollata all'acquirente in base al preliminare, ove lo stesso risulti da atto avente data certa e non sia stato posto in essere in pregiudizio degli altri creditori.

2. 28. Pisapia, Vendola, Russo Spena.

Al comma 1, dopo la lettera f), aggiungere la seguente:

f-bis) obbligare i costruttori a realizzare intese con le amministrazioni comunali al fine di garantire la rapida realiz-

zazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento abitativo in progetto;

2. 46. Zanella, Cima.

Al comma 1, dopo la lettera f), aggiungere la seguente:

f-bis) obbligare i costruttori a dare tutte le informazioni agli acquirenti in merito agli adempimenti sulla normativa urbanistica;

2. 47. Zanella, Cento.

Al comma 1, sopprimere la lettera g).

***2. 8.** Duilio, Carli, Pistone, Buemi, Magnolfi.

Al comma 1, sopprimere la lettera g).

***2. 19.** Verro, Lupi.

Al comma 1, sostituire la lettera g) con la seguente:

g) prevedere forme di tutela dell'acquirente, imponendo l'obbligo che il costruttore ottenga garanzie per il risarcimento, cui sia tenuto in favore dell'acquirente ed in forza della vigente disciplina, per vizi e difformità che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

2. 64. La Commissione.

(Approvato)

Al comma 1, lettera g), aggiungere, in fine, le parole: ai sensi degli articoli 1490 e seguenti del codice civile.

2. 44. Pecoraro Scanio, Cento.

Al comma 1, sopprimere la lettera h).

2. 34. Guido Giuseppe Rossi, Lussana, Parolo.

Al comma 1, sostituire la lettera h) con la seguente:

h) istituire un fondo di solidarietà a beneficio dei soggetti danneggiati da liquidazioni coatte di cooperative o di imprese immobiliari, le cui procedure concorsuali siano tuttora aperte o siano state chiuse nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della presente legge. Le risorse del fondo sono reperite istituendo, per un periodo di cinque anni, a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge, un contributo di solidarietà gravante sulle fideiussioni di cui alla lettera *d)*. Tali risorse sono destinate alle regioni e alle province autonome in proporzione ai volumi dei contratti stipulati nel territorio regionale e provinciale;

conseguentemente, sopprimere l'articolo 4.

2. 65. *(ulteriore formulazione nel testo modificato)* La Commissione.

Al comma 1, sostituire la lettera h) con la seguente:

h) istituire un fondo di solidarietà a beneficio dei soggetti danneggiati da liquidazioni coatte di cooperative o di imprese immobiliari, le cui procedure concorsuali siano tuttora aperte o siano state chiuse nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della presente legge. Le risorse del fondo sono reperite istituendo, per un periodo di cinque anni, a partire dalla data di entrata in vigore della presente legge, un contributo di solidarietà gravante sulle fideiussioni di cui alla lettera *d)*. Tali risorse sono destinate alle regioni e alle province autonome in proporzione ai volumi dei contratti stipulati nel territorio regionale e provinciale;

2. 69. Guido Giuseppe Rossi, Lussana.

Al comma 1, lettera h), sostituire le parole da: destinato fino alla fine della lettera con le seguenti: da utilizzarsi, in via sussidiaria rispetto alle disponibilità finan-

ziarie costituite ai sensi della lettera d), e nei limiti di capienza del fondo medesimo, volto a finanziare gli interventi di completamento delle opere di cui alle lettere precedenti.

2. 9. Duilio, Carli, Pistone, Buemi, Magnolfi.

Al comma 1, lettera h), sostituire le parole da: destinato fino a: garanzie con le seguenti: a fronte degli interventi di cui alle lettere b) e c), nonché, anche in forma parziale, di quelli.

2. 31. Vitali.

Al comma 1, lettera h), dopo la parola: finanziare aggiungere le seguenti: , nei limiti delle risorse ad esso assegnate.

2. 50. (da votare ai sensi dell'articolo 86, comma 4-bis, del Regolamento)

Al comma 1, lettera h), sopprimere le parole: , anche in forma parziale,

2. 45. Pecoraro Scanio, Lion.

Al comma 1, dopo la lettera h), aggiungere la seguente:

h-bis) disciplinare i requisiti e le modalità di accesso ai contributi del fondo di cui alla lettera h).

2. 66. La Commissione.

(Approvato)

Al comma 1, sopprimere la lettera l).

2. 15. Verro, Lupi.

Al comma 1, sostituire la lettera l) con la seguente:

l) prevedere che l'eventuale cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile o

il suo frazionamento sia contestuale alla stipula dell'atto definitivo di compravendita.

2. 67. (Testo modificato nel corso della seduta) La Commissione.

(Approvato)

Al comma 1, sopprimere la lettera m).

2. 16. Verro, Lupi.

Al comma 1, lettera m), sostituire le parole da: vigenti fino alla fine della lettera con le seguenti: in materia.

2. 68. La Commissione.

(Approvato)

Al comma 1, aggiungere, in fine, la seguente lettera:

n) istituire nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti un fondo di solidarietà per i soggetti danneggiati dai fallimenti di cooperative o di società immobiliari, le cui procedure fallimentari siano tuttora aperte o siano state chiuse nei cinque anni precedenti la data di entrata in vigore della presente legge, specificando che il suddetto fondo è alimentato, tra l'altro, da:

1) un contributo determinato in relazione ai proventi derivanti dall'applicazione di una tassa, straordinaria e limitata nel tempo, sui premi raccolti nel territorio dello Stato nel ramo delle fidejussioni bancarie ed assicurative relative al settore immobiliare;

2) un ulteriore contributo dello Stato, determinato annualmente dalla legge finanziaria;

3) un contributo delle regioni e delle province autonome che possono concorrere al finanziamento del fondo con proprie risorse iscritte nei rispettivi bilanci.

2. 12. Buemi, Bonito, Benvenuto, Pistone, Nigra, Carli, Di Gioia, Pappaterra, Magnoffi, Grotto, Duilio.

Al comma 1, aggiungere, in fine, la seguente lettera:

n) istituire un fondo nazionale di solidarietà da destinare alle regioni e alle province autonome, anche in proporzione al concorso delle stesse all'implementazione del fondo medesimo, da destinare per l'erogazione di contributi a favore dei promissari acquirenti di immobili ad uso residenziale sottoposti a procedure concorsuali in corso alla data di entrata in vigore della presente legge o definite successivamente al 31 dicembre 1995.

2. 26. Pisapia, Vendola, Russo Spena.

Al comma 1, aggiungere, in fine, la seguente lettera:

n) razionalizzare le competenze amministrative sulla vigilanza delle cooperative edilizie, attualmente suddivise tra il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministero del lavoro e delle politiche sociali, 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.

2. 32. Vitali.

(A.C. 38 ed abb. — Sezione 5)

ARTICOLO 3 DELLA PROPOSTA DI LEGGE N. 38 NEL TESTO DELLA COMMISSIONE

ART. 3

(Commissione per la redazione del decreto legislativo).

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

dio 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.

PROPOSTE EMENDATIVE RIFERITE ALL'ARTICOLO 3 DELLA PROPOSTA DI LEGGE N. 38

ART. 3.

(Commissione per la redazione del decreto legislativo).

Sopprimerlo.

3. 6. La Commissione.

Al comma 1, dopo le parole: delle politiche sociali, aggiungere le seguenti: senza nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato,

* **3. 3.** Duilio, Carli, Pistone, Buemi, Magnolfi.

Al comma 1, dopo le parole: delle politiche sociali, aggiungere le seguenti: senza nuovi o maggiori oneri per il bilancio dello Stato,

* **3. 4.** (da votare ai sensi dell'articolo 86, comma 4-bis, del Regolamento)

Al comma 1, aggiungere, in fine, le parole: indicati dalle associazioni di categoria degli operatori interessati.

3. 2. Verro, Lupi.

Sopprimere il comma 2.

***3. 1.** Verro, Lupi.

Sopprimere il comma 2.

***3. 5.** (da votare ai sensi dell'articolo 86, comma 4-bis, del Regolamento)

Dopo l'articolo 3, aggiungere il seguente:

ART. 3-bis. (Modifica all'articolo 2775-bis del codice civile) - 1. All'articolo 2775-bis, secondo comma, del codice civile, dopo le parole: « ai sensi dell'articolo 2825-bis » sono aggiunte le seguenti « ed ai creditori garantiti da ipoteca iscritta anteriormente alla trascrizione dei contratti preliminari di cui all'articolo 2645-bis ».

3. 01. Vitali.

Dopo l'articolo 3, aggiungere il seguente:

ART. 3-bis. (Modifica al decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577). - 1. All'articolo 22, secondo comma, primo periodo, del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577, dopo le parole: « posta in liquidazione » sono aggiunte le seguenti: « ; tale termine è ridotto a sei mesi per le società cooperative edilizie ».

3. 03. Buontempo.

Dopo l'articolo 3, aggiungere il seguente:

ART. 3-bis. - 1. Al fine di estinguere l'esposizione debitoria dei promissari acquirenti o dei soci delle società cooperative edilizie per immobili da costruire da adibire a prima casa danneggiati dall'insorgenza di procedure concorsuali e di liquidazione coatta riguardante i soggetti realizzatori, si provvede *una tantum* mediante i fondi di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60, relativa ai contributi GES.CA.L.

2. Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti viene pubblicato l'elenco delle persone fisiche di cui al comma 1 e dei creditori.

3. Il Ministro dell'economia e delle finanze, entro quattro mesi dalla data di

entrata in vigore della presente legge, definisce con proprio decreto le norme per l'accesso ai fondi, le modalità di erogazione e le norme attuative.

3. 04. Buontempo.

Dopo l'articolo 3, aggiungere il seguente:

ART. 3-bis. (Norma transitoria). - 1. La distribuzione dell'attivo da parte degli organi della procedura fallimentare ovvero della liquidazione coatta ovvero dell'amministrazione straordinaria delle grandi imprese in stato di insolvenza, ai cui stati passivi siano stati ammessi crediti di acquirenti di immobili da costruire, è sospesa a decorrere dalla data di entrata in vigore della presente legge e fino alla data di entrata in vigore dei decreti legislativi previsti dall'articolo 1, che prevedono, tra l'altro, criteri di utilizzazione del fondo di solidarietà di cui all'articolo 2.

2. Fino al termine di cui al comma 1, è parimenti sospesa la distribuzione di somme nei procedimenti di esecuzione nei quali siano intervenuti quali creditori gli acquirenti di immobili da costruire.

3. Sono fatti salvi i diritti di coloro che hanno percepito o hanno diritto di percepire somme in esecuzione di progetti di distribuzione o di piani di riparto già esecutivi alla data di entrata in vigore della presente legge.

3. 02. Bonito, Magnolfi, Buemi, Duilio.

(A.C. 38 ed abb. — Sezione 6)

ORDINE DEL GIORNO

La Camera,

in sede di approvazione della proposta di legge n. 38 per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire;

premesso che:

il provvedimento deve ancora essere esaminato dal Senato e, in ogni caso, il Governo dovrà emanare entro sei mesi dalla sua entrata in vigore un apposito decreto legislativo;

dai dati forniti dalle associazioni dei consumatori risulta che ogni giorno vi sono 82 nuove famiglie vittime di fallimenti immobiliari

impegna il Governo

ad adottare ogni iniziativa di sua competenza finalizzata a sospendere temporaneamente, con decorrenza immediata, le aste giudiziarie e, in particolare, le aste fallimentari di immobili fino all'emanazione del decreto legislativo.

9/38/1. Ottone.

