

CAMERA DEI DEPUTATI

N. 148

PROPOSTA DI LEGGE

D'INIZIATIVA DEI DEPUTATI

PAOLO RUSSO, PENTANGELO

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

Presentata il 23 marzo 2018

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 un forte incremento ed evidenziano lacune, nonostante le forme di tutela per i diritti patrimoniali nascenti da siffatti rapporti negoziali introdotte con il decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122.

Di qui la necessità di apprestare strumenti legislativi che possano superare i limiti della normativa 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 falli-

mentare 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 aveva in qualche maniera già 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.

A questo fine, l'articolo 1 della presente proposta di legge prevede l'introduzione dell'articolo 2775-ter del codice civile: attraverso un'integrazione del percorso già ricordato della trascrivibilità del compromesso, si istituisce 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 promissario 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 né nei casi in cui il promissario acquirente sia stato indennizzato nelle forme previste dal citato decreto legislativo n. 122 del 2005.

L'articolo 2 provvede al coordinamento delle disposizioni del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 (legge fallimentare), a seguito dell'introduzione del nuovo articolo 2775-ter del codice civile. Viene inoltre modificata la disciplina penale contenuta nel medesimo regio decreto, estendendo l'applicazione della pena prevista, nei casi di bancarotta fraudolenta, per il fallito che esegua pagamenti o simuli titoli di prelazione allo scopo di favorire taluno fra i creditori, anche ad ogni altro soggetto che, nel medesimo caso, compia tali atti con la predetta finalità. La modificazione tende in particolare ad assicurare adeguata sanzione nelle ipotesi in cui le norme intro-

dotte dalla presente proposta di legge a tutela dell'acquirente venissero distorte ad uso fraudolento.

L'articolo 3 modifica la procedura prevista dagli 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, allo scopo di assicurare maggiore tutela, trasparenza ed efficacia nelle operazioni di frazionamento dell'ipoteca per i finanziamenti volti all'acquisto di porzioni di immobili.

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 a carico del 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 giacché le stesse non riguardano aspetti negoziali che rischierebbero di essere ingiustamente compromessi a seguito di una previsione legislativa introdotta *ex post*.

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 dei 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 parenti o affini entro il terzo grado 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 propri parenti o affini entro il terzo grado, 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 delle obbligazioni in esso contenute da parte del promissario acquirente.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano nei confronti del fallito, se questi è persona fisica ovvero, nel caso di fallimento di persona giuridica, nei con-

fronti dei soci, degli amministratori e dei sindaci oltre che dei loro parenti e affini entro il terzo grado.

Le disposizioni del presente articolo non si applicano altresì nel caso in cui il promissario acquirente abbia escusso la fidejussione prevista dagli articoli 2 e 3 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, o abbia conseguito l'indennizzo in base all'assicurazione prevista dall'articolo 4 del medesimo decreto legislativo ».

ART. 2.

(Modifiche al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267).

1. Al regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 67, dopo il terzo comma è inserito il seguente:

« 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 »;

b) all'articolo 72 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« Si applicano le disposizioni contenute nell'articolo 2775-ter del codice civile »;

c) all'articolo 223 è aggiunto, in fine, il seguente comma:

« La pena prevista dall'articolo 216, terzo comma, si applica a 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 le-

gislativo 1° settembre 1993, n. 385, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 39:

1) al comma 6 sono aggiunti, in fine, i seguenti periodi: « 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 »;

2) il comma 6-*bis* è sostituito dal seguente:

« 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, corredata di documentazione idonea a comprovare l'identità del richiedente, la data certa del titolo e l'accatastamento delle singole porzioni per le quali è richiesta la suddivisione del finanziamento. La banca, entro i successivi sessanta giorni, comunica al richiedente e alle ulteriori persone interessate di cui essa abbia conoscenza la propria proposta di suddivisione e di corrispondente frazionamento. Il termine è aumentato a novanta giorni se la richiesta riguarda un finanziamento da suddividersi in più di cinquanta quote. La banca è tenuta a fornire, su richiesta degli interessati, gli elementi di calcolo in forza dei quali ha provveduto alla suddivisione e al frazionamento, nonché 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 »;

3) il comma 6-ter è sostituito dal seguente:

« 6-ter. 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 »;

4) dopo il comma 6-quater è inserito il seguente:

« 6-quinquies. 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 comma 6-ter. 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 comunicate 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, as-

sumendosi l'onere di versare alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese relative all'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*, 6-*ter* e 6-*quater*, 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 da ultimo 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.



18PDL0002310