

# SCHEMA DI DECRETO LEGISLATIVO CONCERNENTE ATTUAZIONE DELLA LEGGE 2 AGOSTO 2004, N. 210, RECANTE DELEGA AL GOVERNO PER LA TUTELA DEI DIRITTI PATRIMONIALI DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE.

## IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87, quinto comma, della Costituzione;  
Vista la legge 2 agosto 2004, n. 210, recante delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire;  
Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del ... ;  
Acquisiti i pareri delle competenti Commissioni della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica;  
Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del ... ;  
Sulla proposta del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali e con il Ministro delle attività produttive;

EMANA  
il seguente decreto legislativo

### ART. 1

*(Garanzia fideiussoria)*

1. All'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio e a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo pari alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. Restano comunque escluse le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante.
2. Per le società cooperative, l'atto equipollente a quello indicato al comma 1 consiste in quello con il quale siano state versate somme o assunte obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa.

### ART. 2

*(Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione)*

1. La fideiussione è rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.
2. La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:
  - a) di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;
  - b) di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;
  - c) di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;

d) di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.

3. La fideiussione può essere escussa a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi di cui al comma 2 a condizione che, per l'ipotesi di cui al punto a) del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui ai punti b), c) e d) del comma 2, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

4. La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile e deve essere escutibile, verificatesi le condizioni di cui al comma 3, a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

5. Il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente.

6. Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro il termine di trenta giorni dal ricevimento della richiesta di cui al comma 4. Qualora la restituzione degli importi oggetto di fideiussione non sia eseguita entro il suddetto termine, il fideiussore è tenuto a rimborsare all'acquirente le spese da quest'ultimo effettivamente sostenute e strettamente necessarie per conseguire la detta restituzione, oltre i relativi interessi.

7. L'efficacia della fideiussione cessa al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione.

### ART. 3

#### *(Assicurazione dell'immobile)*

1. Il costruttore di un immobile indicato all'articolo 1 è obbligato a contrarre una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

### ART. 4

#### *(Applicabilità della disciplina)*

1. La disciplina prevista dagli articoli 1, 2 e 3 si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto.

### ART. 5

#### *(Contenuto del contratto preliminare)*

1. Il contratto preliminare, ed ogni altro contratto che ai sensi dell'articolo 1, comma 2, sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile oggetto del presente decreto, devono contenere:

- a) le indicazioni previste all'articolo 2659, primo comma, n. 1) e all'articolo 2826, primo comma, del codice civile;
- b) la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto;
- c) gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti;
- d) le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;

- e) i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione;
- f) l'indicazione del prezzo complessivo da corrispondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;
- g) gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 1;
- h) l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi e, particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;
- i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;
- l) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici con la specificazione dei relativi dati identificativi.

2. Agli stessi contratti devono essere allegati:

- a) il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;
- b) gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

## ART. 6

*(Modificazioni all'articolo 39 del decreto legislativo 1° settembre 1993 n. 385)*

1. All'articolo 39 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) Il comma 6 è sostituito dal seguente:

“ **f** . In caso di edificio o complesso condominiale per il quale può ottenersi l'accatastamento delle singole porzioni che lo costituiscono, ancorché in corso di costruzione, il debitore, il terzo acquirente, il promissario acquirente o l'assegnatario del bene ipotecato o di parte dello stesso, questi ultimi limitatamente alla porzione immobiliare da essi acquistata o promessa in acquisto o in assegnazione, hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia.”;

b) dopo il comma 6 sono inseriti i seguenti:

" **f** -bis. La banca deve provvedere agli adempimenti di cui al comma 6 entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della richiesta di suddivisione del finanziamento in quote corredata da 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. Tale termine è aumentato a centoventi giorni se la richiesta riguarda un finanziamento da suddividersi in più di cinquanta quote.

**f** -ter. Qualora la banca non provveda entro il termine indicato al comma 6-bis, il richiedente può presentare ricorso al presidente del tribunale nella cui circoscrizione è situato l'immobile; il presidente del tribunale, ove accolga il ricorso, designa un notaio che, anche avvalendosi di ausiliari, redige un atto pubblico di frazionamento sottoscritto esclusivamente dal notaio stesso. Dall'atto di suddivisione del finanziamento, o dal diverso successivo termine stabilito nel contratto di mutuo decorre, con riferimento alle quote frazionate, l'inizio dell'ammortamento delle somme erogate; di tale circostanza si fa menzione nell'atto stesso.

f) -quater. Salvo diverso accordo delle parti, la durata dell'ammortamento è pari a quella originariamente fissata nel contratto di mutuo e l'ammortamento stesso è regolato al tasso di interesse determinato in base ai criteri di individuazione per il periodo di preammortamento immediatamente precedente. Il responsabile del competente Ufficio del Territorio annota a margine dell'iscrizione ipotecaria il frazionamento del finanziamento e della relativa ipoteca, l'inizio e la durata dell'ammortamento ed il tasso relativo.”.

#### ART. 7

*(Obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita)*

1. Il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile.

#### ART. 8

*(Diritto di prelazione)*

1. Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile.

2. Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione.

3. Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di cui al comma 2 offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli.

4. Qualora l'acquirente abbia acquistato l'immobile, per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione, ad un prezzo inferiore alle somme riscosse in sede di escussione della fideiussione, la differenza deve essere restituita al fideiussore, qualora l'immobile acquistato abbia consistenza e caratteristiche tipologiche e di finitura corrispondenti a quelle previste nel contratto stipulato con il costruttore. Ove non ricorra tale condizione, l'eventuale eccedenza da restituire al fideiussore deve risultare da apposita stima.

5. È escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

#### ART. 9

*(Esenzioni e limiti alla esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare)*

1. Gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili ad uso abitativo, nei quali l'acquirente si impegni a stabilire, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione degli stessi, la residenza propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado, se posti in essere al giusto prezzo da valutarsi alla data della stipula del preliminare, non sono soggetti all'azione revocatoria prevista dall'articolo 67 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni.

2. Non sono, altresì, soggetti alla medesima azione revocatoria i pagamenti dei premi e commissioni relativi ai contratti di fideiussione e di assicurazione di cui agli articoli 2 e 3, qualora effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa nei termini d'uso.

#### ART. 10

*(Introduzione dell'art. 72-bis del regio decreto 16 marzo 1942 n. 267)*

1. Dopo l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, è inserito il seguente:

“ 72-bis. *(Contratti relativi ad immobili da costruire)*. In caso di situazione di crisi del costruttore ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 2 agosto 2004, n. 210, il contratto si intende sciolto se, prima che il curatore comunichi la scelta tra esecuzione o scioglimento, l'acquirente abbia escusso la fideiussione a garanzia della restituzione di quanto versato al costruttore, dandone altresì comunicazione al curatore. In ogni caso, la fideiussione non può essere escussa dopo che il curatore abbia comunicato di voler dare esecuzione al contratto.”

#### ART. 11

*(Istituzione e finalità del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire)*

1. È istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze il Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili, al fine di assicurare un indennizzo agli acquirenti di beni immobili da costruire che, a seguito dell'assoggettamento del costruttore a procedure implicanti una situazione di crisi, di cui all'articolo 2, comma 2, hanno subito la perdita di somme di denaro o di altri beni e non hanno conseguito il diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento su immobili oggetto di accordo negoziale con il costruttore ovvero l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su immobili da costruire per iniziativa di una cooperativa.

2. Ai fini dell'accesso alle prestazioni del Fondo, devono risultare nei confronti del costruttore, a seguito della sua insolvenza, procedure implicanti una situazione di crisi non concluse in epoca antecedente al 31 dicembre 1993 né aperte in data successiva a quella di emanazione del presente decreto.

3. L'accesso alle prestazioni del Fondo è consentito nei casi in cui per il bene immobile risulti richiesto il permesso di costruire.

#### ART. 12

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

1. Per l'accesso alle prestazioni del Fondo devono ricorrere congiuntamente i seguenti requisiti oggettivi:

a) aver subito, a seguito dell'insorgenza di una situazione di crisi per effetto dell'insolvenza del costruttore, perdite di somme di denaro versate o di altri beni trasferiti dall'acquirente al costruttore medesimo come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire;

b) non aver acquistato la proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile da costruire ovvero non averne conseguito l'assegnazione.

2. Il requisito di cui al comma 1, lettera b), non viene meno per effetto dell'acquisto della proprietà o del conseguimento dell'assegnazione in virtù di accordi negoziali con gli organi della procedura concorsuale ovvero di aggiudicazione di asta nell'ambito della medesima procedura ovvero, infine, da terzi aggiudicatari.

3. Nei casi di cui al comma 2 l'indennizzo spetta solo qualora l'importo complessivo delle somme versate e del valore dei beni corrisposti al costruttore e delle somme versate per l'effettivo acquisto del bene sia superiore al prezzo originariamente convenuto con il costruttore ed è determinato in misura pari alla differenza tra il predetto importo complessivo ed il prezzo originario, fino comunque a concorrenza delle somme versate e dei beni corrisposti al costruttore.

4. Danno luogo alle prestazioni del Fondo le situazioni di perdita della proprietà del bene per effetto del successivo positivo esperimento dell'azione revocatoria, soltanto nel caso in cui essa sia stata promossa ai sensi dell'articolo 67, secondo comma, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267.

## ART. 13

### *(Struttura e funzionamento del Fondo)*

1. Il Fondo si articola in sezioni autonome corrispondenti ad aree territoriali interregionali individuate con il decreto di cui all'articolo 15, sulla base della quantità e della provenienza territoriale delle richieste di indennizzo presentate entro il termine di decadenza stabilito nell'articolo 17, comma 1, in modo da assicurare una gestione equilibrata delle sezioni. L'articolazione in sezioni non comporta un decentramento territoriale del Fondo.
2. Per ciascuna sezione autonoma è tenuta dal Fondo una distinta contabilità, anche ai fini della rendicontazione periodica.
3. Gli oneri di gestione del Fondo sono contabilmente ripartiti fra le sezioni autonome, in proporzione dell'ammontare delle risorse di cui ciascuna di esse dispone in virtù dei contributi che le sono imputati ai sensi dell'articolo 16, comma 5.
4. Le risorse di ciascuna sezione, al netto degli oneri di gestione, sono destinate alla soddisfazione delle richieste di indennizzo dei soggetti aventi diritto in relazione agli immobili ubicati nel territorio di competenza della sezione medesima. A tal fine il gestore del Fondo, entro sei mesi dalla scadenza del termine di presentazione delle richieste di indennizzo da parte degli aventi diritto, salve le risultanze della successiva attività istruttoria, determina per ciascuna sezione l'ammontare massimo complessivo delle somme da erogare a titolo di indennizzo e, quindi, sulla base delle risorse globalmente imputate a ciascuna sezione per effetto del versamento della prima annualità del contributo obbligatorio di cui all'articolo 16, la prima quota annuale di indennizzo da erogare.
5. Le ulteriori quote annuali di indennizzo sono determinate in funzione delle variazioni della misura annua del contributo, stabilita con il decreto di cui all'articolo 16, comma 4, e del suo gettito effettivo, oltre che del decrescente ammontare residuo degli indennizzi da corrispondere.
6. In caso di integrale soddisfazione delle richieste degli aventi diritto, anche prima della scadenza del termine massimo di operatività del Fondo, le eventuali somme residue di una sezione sono attribuite alle altre sezioni, che non abbiano risorse sufficienti, proporzionalmente all'ammontare residuo degli indennizzi da corrispondersi da parte di ciascuna di queste.
7. Il Fondo ha azione di regresso nei confronti del costruttore per il recupero dell'indennizzo corrisposto all'acquirente. A tal fine il Fondo si surroga nei diritti dell'acquirente nell'ambito della procedura implicante la situazione di crisi aperta nei confronti del costruttore, progressivamente in ragione e nei limiti delle somme corrisposte a titolo di indennizzo, nonché dei relativi interessi e spese. L'indennizzato ha facoltà di agire nell'ambito della procedura per l'eventuale residua parte del credito non soddisfatta dall'indennizzo ricevuto dal Fondo.
8. Le somme recuperate dal Fondo ai sensi del comma 7 sono imputate alla sezione autonoma del Fondo che ha erogato l'indennizzo.

## ART. 14

### *(Gestione del Fondo)*

1. La gestione del Fondo è attribuita alla CONSAP - Concessionaria di servizi assicurativi pubblici s.p.a., che vi provvede per conto del Ministero dell'economia e delle finanze sulla base di apposita concessione, approvata con decreto del medesimo Ministero.
2. La concessione si conforma al principio di affidare alla CONSAP, quale concessionaria, la gestione di cassa e patrimoniale del Fondo, la conservazione della sua integrità, la liquidazione delle relative spese, nonché al principio di garantire la verifica periodica, da parte dell'amministrazione concedente, della corrispondenza della gestione del Fondo alle finalità indicate dal presente decreto. Sono a carico del Fondo i relativi oneri e spese di gestione, con esclusione di qualsiasi onere per il bilancio dello Stato, delle regioni o delle province autonome di Trento e di Bolzano o degli altri enti territoriali.
3. Ai fini di cui al comma 2, la concessione definisce, tra l'altro, le modalità di esercizio concernenti:

- a) iniziative informative da assumersi ad opera del Fondo, con oneri a suo carico, al fine di garantire l'effettiva fruizione dei benefici previsti dal presente decreto da parte dei destinatari;
  - b) la rilevazione dei dati necessari per la definizione delle aree territoriali e delle corrispondenti sezioni autonome del Fondo, ai sensi dell'articolo 13, comma 1, nonché per la determinazione annua della misura del contributo obbligatorio, di cui all'articolo 16, comma 4;
  - c) l'istruttoria delle richieste di indennizzo;
  - d) la liquidazione degli indennizzi e la loro erogazione, anche tramite apposite convenzioni con le banche;
  - e) la ripetizione delle somme già erogate, nei casi di revoca o riforma dell'attribuzione, nonché l'esercizio del diritto di surroga previsto dall'articolo 13, comma 7;
  - f) la previsione dell'ammontare complessivo delle somme da destinare all'erogazione degli indennizzi, nonché al sostenimento degli oneri di gestione;
  - g) la destinazione ad investimenti a redditività certa ed adeguata delle somme disponibili, compatibilmente con le esigenze di liquidità del Fondo;
  - h) la presentazione al Ministero dell'economia e delle finanze, per il successivo inoltro alla Corte dei conti, del rendiconto annuale, approvato dal Consiglio di amministrazione della concessionaria, accompagnato dalla situazione patrimoniale del Fondo e da una relazione sull'attività svolta.
4. La concessione stabilisce, altresì, le modalità di accreditamento alla CONSAP delle somme che affluiscono al Fondo.

#### ART. 15

##### *(Ulteriore disciplina per la gestione del Fondo)*

1. Con decreto di natura non regolamentare del Ministro della giustizia di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze sono definite le aree territoriali e le corrispondenti sezioni autonome del Fondo, tenuto conto dei dati raccolti ed elaborati dal gestore del Fondo medesimo.
2. Possono altresì essere stabiliti ulteriori criteri e modalità per la concreta gestione del Fondo, con particolare riferimento all'attuazione di quanto previsto dall'articolo 13.

#### ART. 16

##### *(Contributo obbligatorio)*

1. Per reperire le risorse destinate al Fondo, è istituito un contributo obbligatorio a carico dei costruttori tenuti all'obbligo di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna della fideiussione di cui all'articolo 1; il contributo è versato direttamente dal soggetto che rilascia la fideiussione.
2. Il contributo obbligatorio è dovuto per un periodo massimo di quindici anni a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto ovvero, se antecedente, sino alla data nella quale risultino acquisite al Fondo risorse sufficienti ad assicurare l'integrale soddisfacimento delle richieste di indennizzo presentate dagli aventi diritto. L'eventuale ricorrenza della predetta condizione per l'anticipata cessazione della debenza del contributo è accertata con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.
3. Per la prima annualità la misura del contributo è fissata nel quattro per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione ed il versamento è effettuato, entro il mese successivo a quello di rilascio della fideiussione, con le modalità stabilite e rese pubbliche dal soggetto gestore del Fondo.
4. Per le annualità successive, la misura del contributo è stabilita con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, entro il limite massimo del cinque per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione; con il medesimo decreto possono essere stabilite, altresì, modalità per il versamento diverse o ulteriori rispetto a quelle fissate nel comma 3.
5. Le somme versate a titolo di contributo obbligatorio sono imputate alla sezione autonoma del Fondo nel cui ambito territoriale è ubicato l'immobile oggetto di fideiussione.

6. Qualora il versamento del contributo obbligatorio non avvenga entro il termine di cui al comma 3, sono dovuti interessi di mora calcolati, a decorrere dal giorno della scadenza del termine fino a comprendere quello dell'effettivo versamento, al saggio di interesse legale.

7. I soggetti che rilasciano fideiussioni ai sensi dell'articolo 1 sono tenuti a trasmettere entro il 31 dicembre di ogni anno al soggetto gestore del Fondo una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante attestazione delle fideiussioni rilasciate, con indicazione dei dati dei soggetti interessati, degli importi e degli estremi identificativi degli atti fideiussori.

#### ART. 17

##### *(Accesso alle prestazioni del Fondo ed istruttoria sulle domande)*

1. La domanda di accesso alle prestazioni del Fondo deve essere presentata dagli aventi diritto, a pena di decadenza, entro il termine di sei mesi dalla data di pubblicazione del decreto di cui al comma 6.

2. Ciascun soggetto può ottenere dal Fondo l'indennizzo una sola volta, anche nel caso in cui abbia subito più perdite in relazione a diverse e distinte situazioni di crisi. Gli importi delle perdite indennizzabili sono rivalutati, in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, alla data di entrata in vigore del presente decreto.

3. Il richiedente deve fornire la prova della sussistenza e dell'entità della perdita. A tal fine costituisce prova anche il provvedimento che ha definitivamente accertato il credito in sede concorsuale.

4. Nello svolgimento dell'attività istruttoria il gestore del Fondo, al fine di determinare criteri di valutazione uniformi in merito a situazioni e documentazioni ricorrenti, può acquisire il parere di un apposito comitato, costituito con il decreto interministeriale di cui al comma 6 e composto da rappresentanti del Ministero della giustizia, del Ministero dell'economia e delle finanze, del Ministero delle attività produttive e delle categorie interessate.

5. Il gestore del fondo, all'esito dell'istruttoria, nei termini stabiliti in sede di concessione, delibera il riconoscimento dell'indennità e la relativa liquidazione ovvero la reiezione della richiesta.

6. Con decreto del Ministero della giustizia, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, sono dettate disposizioni relative alle modalità, anche telematiche, di presentazione della domanda ed al contenuto della documentazione da allegare a questa, nonché in merito allo svolgimento dell'attività istruttoria di cui al presente articolo.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a.

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente decreto attua la delega al Governo prevista dalla legge 2 agosto 2004, n. 210, che introduce nel nostro ordinamento un sistema di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.

L'articolo 1 disciplina l'oggetto della garanzia fideiussoria.

Nell'attuazione dell'articolo 3, lettera c), della legge delega, si è previsto l'obbligo del costruttore di procurarsi e consegnare all'acquirente una fideiussione a garanzia delle somme riscosse o da riscuotere prima che si dia corso al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. In tale obbligo il costruttore incorre sia all'atto della stipula di un contratto obbligatorio avente come finalità il trasferimento successivo della proprietà o di altro diritto reale di godimento, sia al compimento di qualsivoglia altro atto che abbia le medesime descritte finalità, previsione, quest'ultima, atta a dare tutela anche nel caso di atti aventi diverso *nomen juris*, ma identico scopo. L'obbligo del costruttore deve essere assolto prima o contestualmente alla stipula del predetto contratto obbligatorio. La violazione dell'obbligo è motivo di nullità del contratto, ma l'esigenza che il vizio dell'atto sia ad esclusiva tutela della parte acquirente ha indotto alla previsione di una nullità relativa, che soltanto parte acquirente può dunque far valere. Appare evidente che, da tale previsione, siano esonerati gli importi eventualmente acquisiti dal costruttore in esito a contributi pubblici nei quali l'erogazione da parte della Amministrazione dello stato sia subordinata al rilascio di autonoma garanzia fideiussoria in virtù della legislazione di settore. Per le società cooperative, si è precisato che l'atto equipollente al contratto indicato al comma 1 è quello con il quale il soggetto, socio o meno della cooperativa, versa somme o assume obbligazioni con la medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa.

L'articolo 2 disciplina le modalità di rilascio, il contenuto e le modalità di escussione della garanzia. La fideiussione potrà essere rilasciata, in conformità a quanto previsto dalla legge delega all'articolo 3, lettera d), soltanto da una banca, da un'impresa esercente assicurazioni oppure da intermediari finanziari che, essendo iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del testo unico bancario di cui al decreto legislativo n. 385 del 1993 ed essendo quindi sottoposti ai controlli ed alla sorveglianza della Banca d'Italia, rispondono maggiormente alle finalità di tutela previste dalla legge delega. La fideiussione garantisce all'acquirente la restituzione delle somme versate, ma anche il valore di ogni altro corrispettivo che l'acquirente abbia corrisposto al costruttore, con ciò tutelando anche le ipotesi di permuta di area edificabile contro immobile da costruire. Si è, poi, precisato al comma 2, il momento nel quale deve intendersi verificata ogni singola ipotesi di situazione di crisi, momento nel quale la garanzia fideiussoria diviene operativa.

L'escussione della garanzia da parte dell'acquirente deve essere preceduta dalla dichiarata volontà di quest'ultimo di recedere dal contratto, volontà che rimane preclusa ove il competente organo della procedura concorsuale abbia preventivamente dichiarato la propria volontà di adempiere allo stesso.

Le modalità di escussione della garanzia sono state previste in modo da facilitare il recupero di quanto versato dall'acquirente in tempi rapidi e con procedure improntate a semplicità: rinuncia del garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, semplice richiesta scritta dell'acquirente corredata dalla documentazione attestante i versamenti, obbligo del garante di procedere al pagamento entro trenta giorni dalla richiesta.

Si è, altresì, escluso che il mancato pagamento della commissione o del premio assicurativo possa essere opposto all'acquirente, in modo da impedire una potenziale vanificazione dello scopo della norma.

L'efficacia della fideiussione viene meno all'atto della stipula dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento, atteso che l'acquisto del diritto reale sul bene garantisce all'acquirente il soddisfacimento del proprio interesse sostanziale.

L'articolo 3 disciplina l'assicurazione dell'immobile.

In attuazione dell'articolo 3, lettera e) della legge delega, è stato previsto l'obbligo del costruttore di stipulare polizza assicurativa a beneficio dell'acquirente destinata a garantire il risarcimento dei danni conseguenti a vizi dell'immobile manifestatisi successivamente alla stipula dell'atto definitivo di compravendita o di assegnazione.

La norma ha individuato i vizi oggetto di questa particolare tutela in quelli previsti e disciplinati dall'articolo 1669 del codice civile, attesa la gravità degli stessi e la loro significativa incidenza sul valore del bene, così che la copertura dovrà essere garantita per dieci anni a far tempo dalla data di ultimazione dei lavori. Risulta, peraltro, evidente che nelle ipotesi in cui il venditore non sia anche costruttore dell'immobile, l'unico obbligo su di esso gravante sarà quello di procurarsi dal costruttore copia della polizza e consegnarla all'acquirente, come parte integrante dei propri obblighi contrattuali inerenti al solo contratto di compravendita.

L'articolo 4 regola l'ambito di applicazione della disciplina degli istituti sino ad ora illustrati.

Si è ritenuto di prevedere che la nuova disciplina di tutela, incentrata sull'obbligatorietà della garanzia fideiussoria e dell'assicurazione per i vizi dell'immobile abbia un'applicazione che consenta di esentare le iniziative edilizie in corso da adempimenti ed oneri imprevisi in sede di preventivazione.

Per tale motivo si è previsto che la disciplina degli articoli 1, 2 e 3 si applichi a tutti contratti che abbiano per oggetto immobili per i quali il permesso di costruire o atto equipollente sia stato richiesto dal costruttore in data successiva all'entrata in vigore del decreto.

L'articolo 5 disciplina il contenuto del contratto preliminare.

Allo scopo di rendere più trasparente l'operazione negoziale e consentire al promissario acquirente di acquisirne una completa rappresentazione, così da porsi al riparo da possibili pregiudizi conseguenti ad una stesura approssimativa e lacunosa del testo contrattuale, in attuazione dell'articolo 3, lettera m), della legge delega, sono stati compiutamente disciplinati i contenuti del contratto e i relativi allegati.

Quanto alle modalità di pagamento del prezzo, al fine di consentirne la successiva documentazione in caso di escussione della garanzia fideiussoria, si è previsto che i pagamenti debbano effettuarsi mediante sistemi di canalizzazione bancaria o postale, fatte salve ulteriori modalità comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento.

L'articolo 6 apporta modificazioni all'articolo 39 del testo unico bancario di cui al decreto legislativo n. 385 del 1993.

L'articolo 3, lettera n) della legge delega ha inteso rendere effettivo il diritto dell'acquirente alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia; ciò in quanto, malgrado la legislazione vigente fosse già orientata in questo senso, la prassi aveva fatto registrare fenomeni di segno contrario. In attuazione della citata previsione, oltre ad ampliare il novero dei soggetti aventi diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e del correlativo frazionamento - al debitore ed al terzo acquirente sono stati aggiunti il promittente acquirente e l'assegnatario per il caso di intervento edilizio realizzato da società cooperativa - è stata specificamente disciplinata la procedura destinata a consentire la piena esplicazione di tale diritto prevedendo, laddove la banca ometta di provvedere alla richiesta in tal senso rivolta dal soggetto interessato, la possibilità di ricorrere all'Autorità Giudiziaria affinché venga designato un notaio che provveda ai relativi adempimenti.

L'articolo 7 disciplina gli obblighi di frazionamento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli antecedenti alla conclusione del contratto di compravendita.

Con il dichiarato proposito di evitare che le previsioni normative non trovino concreta applicazione, si è espressamente previsto che il notaio non possa procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente ad essa, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo che consenta la cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca a garanzia o dell'eventuale pignoramento ancora gravante sull'immobile.

L'articolo 8 introduce un diritto di prelazione condizionato a favore del promissario acquirente dell'immobile.

In particolare, onde garantire l'equa ed adeguata tutela dei diritti dell'acquirente, nel senso di consentire l'effettivo conseguimento della proprietà dell'immobile, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 3, lettera a) della legge delega, si è riconosciuto all'acquirente medesimo, che abbia già ottenuto la consegna dell'immobile e lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado, il diritto di essere preferito nell'acquisto di detto immobile nel caso in cui lo stesso formi oggetto di vendita all'incanto.

Si è, altresì, previsto, al fine di evitare possibili abusi o iniziative fraudolente in danno dei creditori del costruttore, che il diritto di prelazione debba essere esercitato al medesimo prezzo e nel rispetto delle altre condizioni fissate in sede d'asta.

In ogni caso, per non compromettere l'intangibilità e la certezza degli acquisti all'incanto, si è negato il diritto di riscatto al titolare della prelazione che non sia stato posto, per qualsivoglia ragione, in condizione di esercitare il relativo diritto.

L'articolo 9, in attuazione della limitazione della esperibilità delle azioni revocatorie fallimentari prevista dall'articolo 3, lettera b) della legge delega, definisce come non revocabili gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento, purché posti in essere al giusto prezzo da valutarsi alla data della stipula del preliminare, sempre che abbiano ad oggetto immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti o affini entro il terzo grado.

Trattandosi di acquisto posto in essere in esecuzione degli impegni assunti con il contratto preliminare, si è fissato alla data di stipulazione di tale ultimo contratto il momento temporale al quale ancorare la valutazione di congruità del prezzo versato, prescindendo dai valori correnti al momento della conclusione del contratto definitivo.

L'articolo 10 introduce un nuovo articolo 72-bis nel regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, recante la c.d. "legge fallimentare". Il vigente assetto recato dell'articolo 72 del citato regio decreto prevede che, in caso di fallimento del venditore o promittente tale, sia attribuita al curatore, ove il trasferimento della proprietà non si sia ancora realizzato, la facoltà di subentrare nel contratto ovvero di sciogliersi dallo stesso, senza che al promissario acquirente sia riconosciuta alcuna possibilità di autonoma determinazione.

In attuazione della previsione dell'articolo 3, lettera b) della legge delega, l'articolo in commento modifica la situazione valorizzando la posizione del promittente acquirente al quale è consentito di provocare senz'altro lo scioglimento del vincolo contrattuale attraverso l'escussione della fideiussione, sempre che ciò avvenga prima che il curatore abbia esercitato la suddetta facoltà di scelta. Tuttavia, al promissario acquirente resta preclusa l'escussione della garanzia laddove il curatore, muovendosi in maniera più sollecita, ne abbia anticipato l'iniziativa comunicando di voler dare esecuzione al contratto; da ciò non consegue alcun pregiudizio per il promissario acquirente il quale realizza comunque il conseguimento della proprietà dell'immobile attraverso la stipulazione del contratto definitivo con la curatela.

L'articolo 11 prevede l'istituzione, presso il Ministero dell'economia e delle finanze, del Fondo di solidarietà per gli acquirenti dei beni immobili da costruire; il Fondo è destinato ad indennizzare i promissari acquirenti di immobili da costruire che, in esito a procedure di crisi del soggetto promittente venditore, abbiano subito la perdita di somme di denaro o di altri beni oggetto della pattuizione di pagamento del prezzo.

Come espressamente previsto dalla legge di delegazione (art. 3, comma 1, lettera f della legge n. 210 del 2004 come modificato dal decreto-legge 9 novembre 2004, n. 266, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 306) le prestazioni del Fondo sono destinate a coprire le fattispecie oggetto della previsione verificatesi tra il 31 dicembre 1993 e la data di entrata in vigore del presente decreto, a condizione che per il bene immobile risulti richiesto il permesso di costruire.

L'articolo 12 stabilisce i requisiti per l'accesso alle prestazioni del fondo (art. 3, lettera l legge delega); il comma 1 prevede le due condizioni fondamentali per il concretizzarsi del diritto alla prestazione: in positivo, l'avvenuta perdita patrimoniale connessa al pagamento del corrispettivo per l'acquisto ed inoltre, in negativo, l'omesso ottenimento del bene promesso in vendita. Il comma 2 precisa che il requisito del mancato acquisto non viene meno per effetto dell'acquisto della detta proprietà in esito ad accordi con i soggetti della procedura concorsuale eventualmente apertasi in conseguenza della crisi del promittente venditore; appare, infatti, di tutta evidenza che la condizione del mancato acquisto deve ritenersi imputabile al venditore nel momento in cui costui manchi di adempiere all'obbligazione contratta con il promissario acquirente, restando irrilevanti eventuali successivi interventi di soggetti estranei alle parti del contratto originario che possano, in ipotesi, avere garantito al promissario acquirente di entrare in possesso del bene in virtù di successivi accordi con i predetti terzi. Al fine di evitare locupletazioni in favore dell'acquirente, il comma 3 stabilisce che l'indennizzo è in tali casi dovuto solo qualora l'importo complessivo delle somme versate e del valore dei beni corrisposti al costruttore e delle somme versate per l'effettivo acquisto del bene sia superiore al prezzo originariamente convenuto con il costruttore ed è determinato in misura pari alla differenza tra il predetto importo complessivo ed il prezzo originario, fino comunque a concorrenza delle somme versate e dei beni corrisposti al costruttore. Il comma 4 precisa che le prestazioni del Fondo, in ipotesi di perdita del bene per effetto del positivo esperimento dell'azione revocatoria, sono garantite solo nell'ipotesi in cui l'azione stessa sia stata proposta ai sensi del secondo comma dell'articolo 67 della legge fallimentare (r.d. n. 267 del 1942), restando escluse nell'ipotesi del primo comma che, come è noto, sono quelle in cui è più marcato il *consilium fraudis* anche della parte che ha effettuato il pagamento.

L'articolo 13 stabilisce la struttura del Fondo e ne detta le modalità di funzionamento. È prevista un'articolazione in sezioni autonome, corrispondenti ad aree territoriali determinate con decreto interministeriale (cfr. articolo 15), dotate di contabilità separata cui affluiscono in proporzione i proventi della dotazione finanziaria complessiva, la fine di determinare l'ammontare complessivo delle somme destinate alla soddisfazione delle richieste di indennizzo e i limiti annuali delle prestazioni garantite. Il comma 6 prevede un'ipotesi di riversamento proporzionale degli eventuali avanzi di gestione di una sezione alle altre sezioni; il comma 7 introduce la previsione di un diritto di surrogazione del Fondo nei diritti dell'acquirente, beneficiario della prestazione indennitaria, nell'ambito della procedura di crisi del costruttore; il comma 8 prevede che le eventuali somme recuperate in esito al positivo esperimento dell'azione in surrogazione vengano fatte affluire al bilancio della sezione autonoma che ha erogato l'indennizzo.

L'articolo 14 stabilisce che la gestione del Fondo sia affidata dal Ministero dell'economia e delle finanze alla Concessionaria di servizi assicurativi pubblico S.p.A. (CONSAP) tramite un'apposita

convenzione che contenga le modalità di esercizio dell'attività del concessionario secondo le modalità indicate al comma 3.

L'articolo 15 prevede una delega regolamentare per la definizione delle aree territoriali delle sezioni del Fondo.

L'articolo 16 istituisce il contributo obbligatorio a carico dei costruttori, destinato ad alimentare le finanze del Fondo di solidarietà; la durata del contributo è parametrata all'esaurimento delle richieste di indennizzo nel periodo di applicazione del beneficio, come determinato dall'articolo 11, comma 2, e comunque non oltre i quindici anni dalla data di entrata in vigore del presente decreto; per la prima annualità il contributo è fissato nella misura del quattro per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione e si prevede che il versamento delle risorse avvenga entro il mese successivo a quello del rilascio della fideiussione; in sede di prima applicazione, appare – peraltro – evidente che tale termine debba essere necessariamente decorrere solo dal momento in cui il gestore del Fondo abbia reso note le modalità di trasmissione, come prevede l'ultima parte della disposizione del comma 3; per le annualità successive è previsto che la determinazione sia affidata ad un decreto interministeriale ma che, comunque, l'importo massimo non possa superare il cinque per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione. Altre disposizioni regolano l'ipotesi di inadempimento all'obbligo di versamento e garantiscono un monitoraggio della situazione complessiva del rilascio delle fideiussioni, al fine di garantire il controllo dell'effettivo versamento della quota di contributo in oggetto.

L'articolo 17 stabilisce le modalità di accesso degli aventi diritto alle prestazioni del Fondo;

Dall'attuazione del presente decreto non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio dello Stato.