

**I.P.S.E.G.**  
**Istituto Piemontese di Studi Economici e Giuridici**

**NUOVE NORME IN MATERIA DI RILASCIO DI CONCESSIONE  
EDILIZIA PER IMMOBILI DESTINATA ALLA VENDITA FRAZIONATA**

La presente proposta di legge intende colmare una lacuna del nostro ordinamento mediante l'introduzione di una tutela per quei cittadini che con le proprie risorse finanziarie, e talvolta con quelle del proprio nucleo familiare, abbiano acquistato una casa in costruzione- spesso prima abitazione -da imprese di costruzione, poi dichiarate fallite o sottoposte a procedure esecutive immobiliari .

Queste famiglie si sono trovate infatti private della proprietà della casa da loro acquistata e dei denari investiti per tale operazione, o in seguito alla revocatoria del contratto concluso con la impresa colpita dal fallimento, o dopo l'incanto del bene acquistato, disposto nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare promossa dai creditori ipotecari della impresa, il più delle volte istituti di credito erogatori.

Tre sono infatti le situazioni in cui gli incolpevoli cittadini possono essere coinvolti :

1) la vicenda più ricorrente è quella in cui il cittadino stipula il preliminare per l'acquisto dell'immobile in costruzione ed il promissario venditore venga dichiarato fallito prima della stipula del definitivo rogito notarile.

In tal caso, ove ne ricorrano i presupposti di legge, il Curatore del Fallimento può sciogliersi dal preliminare ed il promissario acquirente dovrà insinuarsi al passivo del fallimento per il recupero degli acconti già versati, con scarse possibilità di soddisfazione del credito vantato, in quanto non assistito dal privilegio.

Inoltre se il cittadino vorrà comunque comprare la casa, già oggetto del preliminare con l'impresa *in bonis*, dovrà acquistare il cespite in sede di incanto, ove disposto nell'ambito della procedura fallimentare, versando il prezzo per l'intero.

2) altra ipotesi frequente nella pratica è quella in cui il venditore venga dichiarato fallito nei due anni successivi alla stipula del rogito di compravendita dell'immobile con il cittadino .

In tal caso, ove ne ricorrano i presupposti di legge, il rogito potrà essere sottoposto alla c.d. revocatoria fallimentare, ed anche in questo caso il cittadino dovrà insinuarsi al passivo del fallimento per il recupero di quanto versato come corrispettivo, con scarse possibilità di soddisfazione del credito vantato dalla massa fallimentare in quanto non provvisto di privilegio.

Il cittadino a questo punto se vorrà ri- comprare la casa dovrà acquistare il cespite in sede di incanto che sarà disposto nell'ambito della procedura fallimentare, versando di nuovo il prezzo per l'intero.

3) altra situazione pregiudizievole per il cittadino è quella in cui, dopo la stipulato del preliminare o del rogito di compravendita, il promissario venditore o il venditore non abbia provveduto al frazionamento del mutuo, che sia stato concluso dal promissario venditore o dal venditore.

Il acquirente o l'acquirente dovrà quindi provvedere a proprie spese agli incombeni necessari per la cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile a garanzia del mutuo stipulati dal promissario acquirente o dal venditore .

Il quadro sopra descritto si presenta con dimensioni di grandissima rilevanza sociale ed economica: secondo i dati Istat – citati in un recente documento della Regione Toscana- sono circa 200.000 le famiglie italiane che hanno perso i loro risparmi per averli investiti nell'acquisto di case in costruzione da imprese coinvolti in fallimenti o in altre procedure.

Tale fenomeno costituisce una vera e propria emergenza sociale a danno dei cittadini schiacciati tra l'incapacità patrimoniali delle imprese e le tutele a favore del sistema bancario

Né la disciplina vigente infatti garantisce i valori costituzionali espressi dall'art. 42 Cost., ovvero l'assicurazione ex lege della funzione sociale e dell'accessibilità a tutti della proprietà privata, e dall'art. 47 Cost., secondo il quale la Repubblica incoraggia e tutela il risparmio in tutte le sue forme, valori che avrebbero dovuto ispirare una tutela specifica verso i cittadini .

Il presente P.d.L. intende trovare una soluzione ispirandosi anche ad altre esperienze europee, tra cui quella francese, che hanno assicurato con diverse modalità una forma di tutela a favore dei cittadini, anche attraverso la richiesta del possesso di determinati requisiti per le imprese che svolgano come attività la vendita di immobili in costruzione .

Nel presente P.d.L. si prevede che chi richieda una concessione edilizia per un immobile destinato ad essere venduto frazionato dovrà fornire la garanzia, tramite idonea fideiussione, di avere capacità finanziaria e patrimoniale per poter restituire gli acconti ricevuti nel caso in cui non sia in grado, anche per intervenuto fallimento, di terminare l'opera.

Un ruolo nuovo viene dato agli istituti di crediti, nel loro ruolo di *partner finanziario* di significative operazioni immobiliari, anche per responsabilizzarli rispetto al ruolo, spesso avuto nel passato, di finanziatori di operatori inconsistenti cui il credito veniva concesso solo a fronte della garanzia ipotecaria sugli immobili, pur sapendo che ignari cittadini avrebbero potuto vedere persi i propri risparmi e deluse le loro legittime aspettative.

La soluzione adottata potrebbe sembrare un'ingessatura del mercato edilizio, ma da un lato è l'unica seriamente percorribile se si intende veramente tutelare i potenziali acquirenti, dall'altro non sembra un effetto negativo la riduzione del mercato- non l'eliminazione perché potranno occuparsi di altri settori (ristrutturazioni o costruzioni non destinate alla vendita immediata) –per quelle imprese la cui inconsistenza patrimoniale/ finanziaria, unita ad una scarsa capacità imprenditoriale, è il motivo più ricorrente da cui può scaturire il fallimento.

## **TESTO DELLA PROPOSTA DI LEGGE**

### **Art. 1**

La concessione edilizia di cui all'art. 4 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 , nel caso riguardi un immobile costituito da più unità immobiliari destinate alla vendita frazionata deve essere rilasciata, a pena di nullità della stessa concessione, solo al richiedente che presenti unitamente alla richiesta garanzia fidejussoria rilasciata in suo favore da istituto di credito, partner finanziario dell'iniziativa immobiliare ai sensi dei successivi articoli.

L'immobile potrà essere gravato da ipoteca solo se ed in quanto concessa al partner finanziario.

### **Art.2**

In caso di stipula del preliminare per la vendita frazionata di unità immobiliare, la fideiussione di cui all'art.1 dovrà garantire al promissario acquirente dell'unità immobiliare la restituzione di tutte le somme versate, oltre interessi e rivalutazione, sia nel caso di mancata conclusione del rogito notarile di compravendita per fatto e colpa del promissario venditore, ivi compresa l'ipotesi di fallimento, liquidazione coatta amministrativa, messa in liquidazione del promissario venditore, sia nel caso di revocatoria della compravendita per revoca da parte della procedura concorsuale .

### **Art.3**

Nel caso di cui all'art. 3 gli acconti relativi a preliminari di vendita o proposte di acquisto dovranno essere, incassati esclusivamente dal partner finanziario del richiedente la concessione edilizia.

Nel caso in cui il richiedente la concessione ovvero il costruttore incassino direttamente delle somme in violazione del comma che precede gli stessi dovranno corrispondere alla parte una somma pari a quella incassata versata a titolo di penale.

**Art.4**

Nel caso in cui parte acquirente si accoli il mutuo stipulato da parte venditrice, garantito da ipoteca sull'unità immobiliare acquistata, in caso di fallimento della parte venditrice e di successiva revocatoria dell'atto di vendita stipulato con parte acquirente, costituisce causa di estinzione del mutuo il passaggio in giudicato della sentenza di revocatoria, senza spese e/o penali a carico della parte acquirente .

I ratei di mutuo versati sino all'estinzione e gli acconti versati alla parte venditrice da parte acquirente dovranno essere rimborsate a quest'ultima e saranno garantiti dalla fideiussione di cui all'art. n. 1; in ogni caso, sino all'effettivo rimborso, i crediti della parte acquirente per tali somme saranno assistiti dal privilegio ex art. 54 Legge Fallimentare ai fini dell'ammissione al passivo del fallimento della parte venditrice.

**Art.5**

Costituisce causa di risoluzione di diritto del preliminare e della promessa di vendita il fatto che l'unità immobiliare oggetto del contratto venga sottoposta a procedura esecutiva immobiliare da parte dei creditori di parte promissaria venditrice successivamente alla stipula del compromesso o della promessa di vendita.

In tal caso parte promissaria acquirente ha diritto alla restituzione di tutti gli acconti versati sino alla risoluzione del contratto, che dovranno essere garantiti dalla fideiussione di cui all'art.1.

**Art. 6**

Il fidejussore dovrà corrispondere quanto dovuto in forza dei precedenti articoli a semplice richiesta dell'avente diritto, a mezzo lettera raccomandata, senza poter opporre la preventiva escussione del debitore principale o altre eccezioni di sorta.