

Legge 2 agosto 2004, n. 210

**"Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire"**

pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* n. 189 del 13 agosto 2004

---

ART. 1.

*(Delega al Governo per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire).*

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con l'osservanza dei principi e criteri direttivi di cui all'articolo 3, uno o più decreti legislativi recanti norme per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità, anche apportando alla legislazione vigente le modifiche e le integrazioni necessarie per il coordinamento della medesima con le disposizioni contenute nei predetti decreti legislativi.
2. I decreti legislativi di cui al comma 1 sono emanati, ai sensi dell'articolo 14 della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro della giustizia, di concerto con i Ministri delle infrastrutture e dei trasporti, dell'economia e delle finanze e del lavoro e delle politiche sociali.
3. Gli schemi dei decreti legislativi di cui al comma 1 sono trasmessi alla Camera dei deputati e al Senato della Repubblica affinché su di essi sia espresso, entro sessanta giorni dalla data di trasmissione, il parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia; decorso tale termine, i decreti sono emanati anche in mancanza di tale parere. Qualora il termine previsto per l'espressione del parere delle Commissioni parlamentari scada nei trenta giorni che precedono la scadenza del termine previsto al comma 1 o successivamente, quest'ultimo è prorogato di centoventi giorni.
4. Entro un anno dalla data di entrata in vigore dell'ultimo dei decreti legislativi di cui al comma 1, nel rispetto dei principi e dei criteri direttivi fissati dalla presente legge, il Governo può emanare, con la procedura indicata nei commi 2 e 3, disposizioni integrative e correttive dei medesimi decreti legislativi.

ART. 2.

*(Definizioni).*

1. Ai fini della presente legge devono intendersi:

a) per "acquirente", la persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di *leasing*, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia

assunto 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;

b) per "costruttore", l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di *leasing*, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi;

c) per "situazione di crisi", la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa.

### ART. 3.

#### *(Principi e criteri direttivi della delega legislativa).*

1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono informati ai seguenti principi e criteri direttivi:

a) prevedere, ferme restando le disposizioni contenute negli articoli 2645-*bis*, 2775-*bis* e 2825-*bis* del codice civile, e apportando, se del caso, le opportune modifiche ed integrazioni alla disciplina dei procedimenti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), l'equa ed adeguata tutela dei diritti dell'acquirente discendenti dalla stipula del contratto diretto all'acquisto o al trasferimento di un immobile da costruire;

b) prevedere, ai fini di cui alla lettera a), la limitazione della esperibilità delle azioni revocatorie nei confronti dell'acquirente e la modifica dell'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni;

c) prevedere l'obbligo del costruttore di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna, prima della stipula del contratto preliminare d'acquisto o dell'atto equipollente ai sensi dell'articolo 2, di fideiussione di importo pari alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente ha riscosso e deve ancora riscuotere prima della stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto definitivo di assegnazione, comunque escluse quelle che è pattuito debbono essere erogate da un eventuale soggetto mutuante;

d) prevedere che la fideiussione di cui alla lettera c) sia rilasciata da una banca, da un'assicurazione o da altro soggetto autorizzato; prevedere che la stessa sia a garanzia, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi, dell'eventuale restituzione delle somme riscosse, del valore di ogni altro eventuale corrispettivo, dei relativi interessi maturati e delle eventuali spese effettivamente sostenute e strettamente necessarie, per conseguire la detta restituzione, ove la stessa non sia immediatamente offerta ed eseguita; disciplinare il contenuto e le modalità di escussione della garanzia fideiussoria al fine di assicurare all'acquirente la sollecita restituzione di quanto indicato alla lettera c), indipendentemente dalla durata dei procedimenti implicanti una situazione di crisi, escludendo il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile;

e) prevedere forme di tutela dell'acquirente, imponendo l'obbligo che il costruttore fornisca altresì garanzie per il risarcimento al quale sia tenuto ai sensi della vigente disciplina per vizi e difformità che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto definitivo di assegnazione;

f) istituire un Fondo di solidarietà a beneficio dell'acquirente che, a seguito dell'insolvenza del costruttore a fronte della quale, in un periodo compreso tra il 31 dicembre 1993 e la data di entrata in vigore della presente legge, siano o siano state in corso procedure implicanti una situazione di crisi, dichiara di aver subito la perdita delle somme versate o di ogni altro bene eventualmente corrisposto e il mancato conseguimento della proprietà o dell'assegnazione del bene;

g) prevedere che le risorse destinate ad alimentare il Fondo siano reperite, senza alcun onere per il bilancio dello Stato, delle regioni o delle province autonome di Trento e di Bolzano o degli altri enti territoriali, attraverso la previsione e l'istituzione, per un periodo massimo di quindici anni dalla data di entrata in vigore dell'ultimo dei decreti legislativi emanati in attuazione della presente legge, di un contributo obbligatorio posto a carico dei costruttori tenuti a quanto previsto dalla lettera c), individuando lo stesso in misura non superiore al 5 per mille delle fidejussioni di cui alla medesima lettera c); prevedere che il versamento sia direttamente assunto dal soggetto che rilascia la fideiussione; prevedere che la misura del contributo e le modalità del versamento siano determinate annualmente con decreto del Ministro della giustizia di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze entro il limite massimo indicato e che, per il primo anno, la misura del contributo e le modalità del versamento siano indicate nell'ultimo dei decreti legislativi emanati in attuazione della presente legge;

h) individuare il soggetto gestore del Fondo, disponendo che tutti i relativi oneri di gestione siano a carico del Fondo medesimo;

i) prevedere che il Fondo sia articolato in sezioni autonome definite in corrispondenza di ambiti territoriali determinati su base provinciale, regionale o interregionale in modo da assicurare una gestione tendenzialmente equilibrata delle sezioni, tenuto conto delle finalità del Fondo; prevedere che i contributi siano imputati alle sezioni autonome del Fondo sulla base del criterio della provenienza delle risorse tenendo conto della ubicazione degli immobili in relazione ai quali le fidejussioni sono richieste; prevedere che, soddisfatti gli oneri di gestione, ciascuna sezione sia gestita autonomamente e le relative risorse siano dirette in via primaria alla soddisfazione delle pretese restitutorie dell'acquirente di cui alla lettera f) degli immobili ubicati nel territorio di competenza della sezione medesima ed in via successiva siano utilizzate per soddisfare le richieste relative alle altre sezioni nei casi in cui le medesime non abbiano risorse sufficienti; prevedere che le ulteriori modalità di gestione del Fondo siano stabilite con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze; prevedere che l'ente gestore del Fondo, che abbia corrisposto l'indennizzo nei casi previsti, abbia diritto di regresso nei confronti del costruttore per il recupero dell'indennizzo pagato nonché dei relativi interessi e spese;

l) disciplinare i requisiti e le modalità di accesso ai contributi del Fondo di cui alla lettera f) prevedendo che ciò possa avvenire per una sola volta da parte di un singolo soggetto;

m) disciplinare i contenuti del contratto preliminare e di ogni altro contratto comunque diretto al successivo acquisto di un immobile da costruire, prevedendo in particolare che debbano ivi indicarsi analiticamente le caratteristiche tecniche della costruzione, la tipologia dei materiali impiegati, le modalità e le fasi di esecuzione, le modalità e i tempi di pagamento del prezzo, l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, gli estremi del permesso di costruire, la

planimetria dell'immobile da costruire e delle sue pertinenze di uso esclusivo nonché l'indicazione dell'appaltatore;

*n)* prevedere norme dirette a rendere effettivo il diritto dell'acquirente al perfezionamento degli atti indicati all'articolo 39, comma 6, del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e all'eventuale cancellazione dell'ipoteca o del pignoramento gravante sull'immobile da costruire, assicurando che gli atti che permettono l'esecuzione delle formalità nei registri immobiliari siano posti in essere prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita, o contestualmente alla stessa.