

PRESENTAZIONE

Diverse famiglie lombarde nel passato si sono imbattute in un fallimento immobiliare che ha comportato, in molti casi, la perdita del proprio risparmio se non addirittura della propria casa.

Il parlamento nazionale, di fronte al ripetersi di queste situazioni, è intervenuto recentemente per colmare un vuoto legislativo, con l'introduzione, mediante legge, di specifiche garanzie dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili, in modo da tutelare gli acquirenti stessi dai rischi di fallimento o di insolvenza dei costruttori edili.

Inoltre, il Parlamento italiano ha voluto prevedere una forma di tutela per chi ha acquistato in passato attraverso l'istituzione del "*fondo di solidarietà*" strumento che dovrebbe consentire un adeguato ristoro a situazioni coinvolte in fallimenti già decretati.

La Regione Lombardia, pur non avendo compiti e attribuzioni dalla legge nazionale, ha voluto comunque esercitare un proprio ruolo attraverso la redazione di un opuscolo informativo che avrà larga diffusione presso i cittadini, gli enti locali, gli operatori del settore, con l'obiettivo primario di far conoscere i propri diritti ai cittadini che si apprestano a firmare un contratto preliminare per l'acquisto di una casa e di illustrare le modalità per accedere al fondo di solidarietà ai cittadini che hanno già acquistato ed hanno subito i danni a causa di un fallimento.

All'interno di questa guida sono riproposti i provvedimenti legislativi e normativi in modo da mettere a disposizione di ciascun cittadino e degli operatori una puntuale fonte normativa.

Il nostro auspicio è quello di essere riusciti a fornire un servizio pubblico mettendo a disposizione uno strumento utile di informazione e di tutela dei diritti di ognuno a difesa del proprio patrimonio e della propria famiglia.

*L'Assessore regionale alla Casa e Opere Pubbliche
Gianpietro Borghini*

Numerose (si parla di 200.000) risultano essere le famiglie che negli anni scorsi sono state vittime di fallimenti immobiliari con la conseguenza di aver perso i propri risparmi, la casa ovvero di averla pagata due volte.

Il vuoto legislativo sin qui esistente non ha consentito di prevenire queste situazioni né tantomeno di indennizzare i soggetti che hanno subito danni economici.

Finalmente, grazie anche alla iniziativa di comitati spontanei e di associazioni di tutela dei consumatori, il Parlamento prima ed il Governo poi hanno colmato il vuoto legislativo con provvedimenti mirati sia alla prevenzione che alla gestione di precedenti fallimenti.

Infatti, come noto, di seguito alla Legge 2 agosto 2004, n. 210, recante delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, il Consiglio dei Ministri ha approvato il previsto Decreto Legislativo n. 122 del 20 giugno 2005, che ha affidato a CONSAP SPA la gestione del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, in regime di concessione.

Con successivo Decreto interministeriale - emanato il 2 febbraio 2006 e pubblicato in G.U. n. 34 del 10 febbraio 2006 - il Fondo è divenuto operativo.

In tale ottica, appare particolarmente utile l'iniziativa della Regione Lombardia di voler promuovere la diffusione e la conoscenza della normativa nei confronti dei beneficiari, nonché a garantire il rispetto della norma stessa.

CONSAP è disponibile, come per gli altri Fondi, a fornire direttamente agli interessati - nella consueta ottica di trasparente rapporto con gli utenti danneggiati - informazioni ed indicazioni in merito alla corretta interpretazione delle disposizioni legislative che regolano l'accesso alle prestazioni del Fondo nonché sulla materiale redazione delle domande e/o la documentazione da produrre.

CONSAP SPA

INDICE

❖ Il fallimento del costruttore edile	p.4
❖ Le tutele previste a favore dell'acquirente	p.5
❖ Le dieci regole che l'acquirente deve conoscere in caso di acquisto di un immobile da costruire	p.6
❖ Alcune domande per conoscere in modo semplice tutte le forme di tutela per chi acquista	p.7
❖ PARTE I	
❖ La fideiussione sugli immobili da costruire	p.9
❖ La Polizza assicurativa	p.11
❖ Contenuti del contratto preliminare	p.12
❖ Il frazionamento del mutuo fondiario	p.13
❖ Obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca	p.15
❖ Il diritto di prelazione	p.15
❖ Limitazioni all'azione revocatoria fallimentare	p.16
❖ Modifiche alla precedente legge fallimentare	p.17
❖ PARTE II	
❖ Le misure di tutela per chi ha acquistato in passato: <i>Il Fondo di solidarietà</i>	p.18
❖ ALLEGATI	
○ D. Lgs. 20 giugno 2005, n. 122	p.23
○ D.M. 2 febbraio 2006	p.36
○ FC-SIMILE DOMANDA	p.41
❖ RIFERIMENTI UTILI	p.47

Il fallimento del costruttore edile

Il costruttore edile è un imprenditore commerciale soggetto al rischio d'impresa.

La crisi economica dell'imprenditore commerciale derivante dallo stato di insolvenza è la ragione per la quale il Tribunale, con propria sentenza, è chiamato a dichiararne il *Fallimento*.

Il Fallimento dell'imprenditore propone, in primo luogo, il problema di assicurare che i suoi beni vengano destinati al soddisfacimento dei suoi creditori e, in secondo luogo, l'esigenza di soddisfare i creditori secondo un ordine di preferenza che tenga conto della natura dei loro crediti.

A questi scopi sono predisposti il fallimento e gli altri procedimenti concorsuali, previsti dal Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267, quali il concordato preventivo, l'amministrazione straordinaria e la *Liquidazione coatta amministrativa* che trova applicazione per le cooperative edilizie negli stessi casi in cui opera il fallimento per il costruttore.

Con il *fallimento* o la *liquidazione coatta amministrativa*, tutti i rapporti giuridici che **il costruttore edile o la cooperativa edilizia** hanno assunto nell'esercizio della loro attività, vengono bloccati.

Di fronte al fallimento non tutti i creditori sono uguali nella soddisfazione del proprio credito verso il costruttore o la cooperativa: esistono infatti creditori privilegiati e creditori semplici.

Con le somme ricavate dalla liquidazione dei beni del costruttore o della cooperativa, si procede prima di tutto a soddisfare i creditori che siano garantiti da pegno, ipoteca o privilegio (creditori privilegiati), e solo dopo la soddisfazione di questi, si procede alla liquidazione degli altri creditori (creditori semplici) solo nel limite delle risorse ancora disponibili, che il più delle volte corrispondono a valori del tutto insignificanti se non addirittura nulli. **Gli acquirenti di case di abitazione rientrano nella categoria dei creditori semplici.**

Le tutele previste a favore dell'acquirente

Con la legge 2 agosto 2004, n. 210, e i suoi decreti attuativi del 20 giugno 2005 n. 122 e del 2 febbraio 2006, sono state finalmente adottate le misure a tutela del cittadino acquirente, per porlo al riparo dai rischi derivanti dal fallimento del costruttore o dalla liquidazione coatta amministrativa della cooperativa edilizia.

Gli strumenti di protezione per gli acquirenti di immobili da costruire o in costruzione, sono i seguenti:

- Obbligo di fideiussione da parte del costruttore all'atto della stipula del contratto preliminare
- Previsione di una polizza assicurativa contro i possibili difetti dell'abitazione
- Definizione dei contenuti del contratto preliminare di acquisto
- Limitazioni all'istituto della revocatoria fallimentare
- Subordinazione della stipula del rogito al frazionamento della proprietà o alla cancellazione dell'ipoteca
- Istituzione di un fondo di solidarietà per le vittime di passati fallimenti

Alcuni di questi strumenti, costituiscono delle novità assolute per il nostro ordinamento e la loro introduzione appare particolarmente opportuna.

Frequentemente, infatti, si ricorre nella prassi alla vendita di unità immobiliari prima della loro stessa costruzione o ultimazione, in quanto tale meccanismo rappresenta un sistema di finanziamento delle imprese costruttrici o delle cooperative edilizie, in aggiunta al ricorso al sistema di indebitamento bancario.

Nelle pagine che seguono si procederà ad un'esposizione quanto più semplice possibile dei contenuti dei due decreti, al fine di fornire una facile interpretazione di queste forme di tutela.

Le dieci regole che l'acquirente deve conoscere in caso di acquisto di un immobile da costruire

- 1) Stipulare il contratto preliminare di compravendita e provvedere alla sua trascrizione presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- 2) Farsi consegnare dal costruttore la fideiussione, rilasciata da una banca, assicurazione o altro soggetto abilitato, a garanzia delle somme versate a titolo di anticipo.
- 3) Munirsi di prova certa del pagamento delle somme erogate a titolo di anticipo, ad esempio pagando con assegno circolare non trasferibile o con bonifico bancario.
- 4) Farsi rilasciare all'atto della stipula del contratto di trasferimento della proprietà dell'immobile la polizza postuma decennale a garanzia di futuri danni o difetti costruttivi.
- 5) Richiedere alla banca, in caso di immobile costruito con mutuo ipotecario, il frazionamento del mutuo e della relativa ipoteca, prima di procedere all'acquisto della singola unità immobiliare.
- 6) Richiedere al notaio, in caso di acquisto di immobile gravato da ipoteca a favore di altri soggetti, la cancellazione dell'ipoteca prima di procedere alla stipula del contratto di compravendita.
- 7) Ricordare che nel caso di vendita all'asta dell'immobile, effettivamente consegnato ed adibito ad abitazione principale, l'acquirente ha diritto al riacquisto dell'immobile al prezzo dell'asta.
- 8) Sapere che l'immobile adibito ad abitazione in cui l'acquirente o un suo parente entro il terzo grado stabilisce la residenza entro dodici mesi dall'acquisto, non è a rischio per il fallimento del costruttore.
- 9) Sapere che in caso di fallimento del costruttore se la casa venduta è già passata in proprietà dell'acquirente, il contratto non si scioglie.
- 10) Tenere presente che in caso di fallimento del costruttore, se la casa venduta non è passata in proprietà dell'acquirente, il curatore fallimentare ha la possibilità di scegliere tra l'esecuzione e lo scioglimento del contratto.

Alcune domande per conoscere in modo semplice tutte le forme di tutela per chi acquista una casa

1. Chi può beneficiare di queste misure di tutela?

Possono beneficiare delle misure previste solo le **persone fisiche**, che sono definite **“acquirenti”**; sono escluse invece le persone giuridiche, come le società, le associazioni o gli enti.

Per beneficiare delle misure previste, l'acquirente deve aver stipulato con il costruttore un contratto preliminare di vendita o un contratto di vendita di un fabbricato da costruire, o qualsiasi altro contratto compreso il leasing o la vendita di cosa altrui, che abbia quale effetto il trasferimento futuro della proprietà di un immobile, o di un diritto reale di godimento (uso, usufrutto, ecc.) a sé o a un proprio parente in primo grado.

Sono acquirenti anche le persone fisiche che abbiano assunto obbligazioni con una cooperativa per ottenere l'assegnazione in proprietà di un immobile (non solo della prima casa di abitazione), o un diritto reale di godimento sull'immobile stesso, da costruire per iniziativa della cooperativa stessa.

Tutti questi contratti devono inoltre avere un preciso contenuto, di cui tratteremo espressamente alla domanda 11.

2. Da chi si deve acquistare?

Gli acquirenti sono tutelati solo nel caso in cui la vendita dell'immobile da costruire venga effettuata dal **“costruttore” (imprenditore o cooperativa edilizia), che potrà procedere alla edificazione dell'immobile** direttamente o mediante appalto.

3. Che caratteristiche deve avere l'immobile?

Deve trattarsi di **“immobile da costruire”**, definizione con la quale si intendono:

- gli immobili per i quali il permesso di costruire è stato richiesto e sono ancora da edificare;
- gli immobili la cui costruzione non è ancora ultimata e comunque non sono in condizione di ottenere il certificato di agibilità.

Il riferimento al permesso di costruire va inteso in senso estensivo, così da comprendere ogni diversa denuncia o provvedimento abilitativo alla attività edificatoria (ad esempio la dichiarazione di inizio attività - DIA).

Il sistema delle garanzie si applica agli immobili in genere e cioè sia agli edifici residenziali che a quelli ad uso diverso (es. box, negozi, uffici, ecc.) purchè acquisiti da persona fisica.

IMPORTANTE: Le norme in materia di fideiussione e di assicurazione, di cui diciamo in seguito, trovano applicazione solo qualora il permesso di costruire, o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto a partire dal 22 luglio 2005.

4. In quale situazione deve trovarsi il costruttore perché l'acquirente possa essere tutelato?

Deve verificarsi la **"situazione di crisi"**, che ricorre nei casi il cui il costruttore sia sottoposto a:

- esecuzione immobiliare per effetto del pignoramento dell'immobile oggetto del contratto stipulato con l'acquirente;
- una delle possibili procedure concorsuali, ossia fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo e liquidazione coatta amministrativa.

PARTE I LA FIDEIUSSIONE SUGLI IMMOBILI DA COSTRUIRE

5. Che cos'è la fideiussione?

La fideiussione è il contratto con il quale un soggetto (garante) si obbliga verso il creditore (l'acquirente), garantendo l'obbligazione di un altro soggetto (costruttore).

6. Chi può rilasciare la fideiussione?

La fideiussione può essere rilasciata dai seguenti soggetti:

- Banche
- Assicurazioni
- Qualsiasi società finanziaria iscritta nell'elenco previsto dall'art. 107 del D.Lgs. 385/1993.

7. Chi è tenuto a procurare la fideiussione e quando si consegna all'acquirente?

E' il costruttore che, prima della stipula di uno dei contratti che abbiamo indicato alla domanda 1 o all'atto della sua stipula, ha l'obbligo di procurare e consegnare all'acquirente, a pena di nullità del contratto stesso, un atto di garanzia fideiussoria di importo corrispondente alle somme o al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che l'imprenditore ha riscosso o, secondo quanto stabilito nel contratto, deve ancora riscuotere prima del trasferimento della proprietà.

La nullità del contratto può essere fatta valere unicamente dall'acquirente.

L'oggetto della fideiussione non sono solo le somme in danaro, ma anche l'equivalente in danaro di ogni altra prestazione in natura (ad es. il valore della propria attuale abitazione data in permuta).

Un esempio può chiarire meglio questo concetto:

Se in un preliminare il costruttore promette di vendere all'acquirente un edificio da costruire al prezzo di € 200.000,00 prevedendo:

- l'erogazione di una somma a titolo di caparra confirmatoria di € 15.000,00;
- acconti di prezzo a stato avanzamento lavori per € 75.000,00;

- il trasferimento in permuta da parte dell'acquirente della propria attuale abitazione del valore di € 60.000,00;
- l'accollo, perfezionato nel rogito, di quota del mutuo in corso di € 50.000,00;

La fideiussione dovrà essere prestata per € 150.000,00 (15.000+75.000+60.000)

Sono escluse dalla garanzia, le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un eventuale soggetto mutuante nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

Per le società cooperative, l'atto equipollente ai contratti indicati alla domanda 1, consiste in quello in virtù del 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 (ad esempio l'atto di prenotazione).

8. Quando l'acquirente può far valere la fideiussione?

La fideiussione può essere fatta valere (escussa) dall'acquirente nel caso in cui il costruttore sia incorso in una "situazione di crisi", che si è verificata in una delle seguenti date:

- 1) di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto, purché l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto;
- 2) di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;
- 3) di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- 4) 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.

Per agevolare l'acquirente nel recupero delle somme da lui versate sono state introdotte modalità semplificate di escussione della garanzia, che prevedono:

- la rinuncia del garante (banca, ecc.) alla preventiva escussione del debitore principale (costruttore);
- l'inopponibilità all'acquirente del mancato pagamento della commissione o del premio assicurativo da parte del costruttore;
- la semplice richiesta scritta dell'acquirente al garante, corredata dalla documentazione attestante i versamenti;

- l'obbligo del garante di procedere al pagamento entro trenta giorni dalla richiesta dell'acquirente.

▪
La fideiussione cessa di avere efficacia al momento in cui si perfeziona il trasferimento della proprietà in favore dell'acquirente.

LA POLIZZA ASSICURATIVA

9. Che cos'è la polizza assicurativa?

E' un contratto di assicurazione contro i danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi che possono verificarsi nei dieci anni successivi alla data di ultimazione dei lavori.

La polizza è di tipo indennitario, viene cioè pagata dall'assicurazione una somma di denaro per il danno subito.

La polizza garantisce i danni materiali e diretti all'immobile a seguito di rovina totale o parziale oppure gravi difetti costruttivi derivanti da vizio del suolo e difetto di costruzione, che si manifesteranno dopo la stipulazione del contratto definitivo di compravendita o dell'atto definitivo d'assegnazione.

Il premio dell'assicurazione dovrà essere interamente versato dal costruttore.

10. Chi è tenuto a procurare la polizza assicurativa e quando si consegna all'acquirente?

E' il costruttore che ha l'obbligo di contrarre e consegnare la polizza all'acquirente, al momento del trasferimento della proprietà dell'immobile.

All'atto della stipulazione del rogito pertanto, bisognerà accertare la rispondenza dei contenuti della polizza rispetto alle indicazioni previste dalla legge.

IMPORTANTE: le norme in materia di fideiussione e di assicurazione, di cui abbiamo detto, trovano applicazione solo per i 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 (vedi domanda 3), sia stato richiesto a partire dal 22 luglio 2005.

CONTENUTI DEL CONTRATTO PRELIMINARE

11. Quale contenuto deve aver il contratto preliminare e gli altri contratti che trasferiscono la proprietà dell'immobile all'acquirente?

Tutti i contratti che abbiamo elencato nella domanda 1, stipulati dopo il 21 luglio 2005, devono contenere obbligatoriamente i seguenti elementi:

- a) le indicazioni previste dall'art. 2659, comma 1 e 2826 del codice civile, rispettivamente in materia di trascrizione e di indicazione dell'immobile ipotecato (ossia i dati anagrafici delle parti dedotti direttamente dalla trascrizione, il loro regime patrimoniale, il titolo di cui si richiede la trascrizione, ecc. – I dati di identificazione catastale dell'immobile ipotecato);
- 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 riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi e agli impianti;
- e) i termini massimi di esecuzione dei lavori;
- f) l'indicazione del prezzo complessivo da corrispondersi in denaro o il valore di ogni altro corrispettivo con l'indicazione dei termini e delle modalità di pagamento e l'indicazione dell'importo dell'eventuale somma da versarsi a titolo di caparra;
- g) gli estremi della fideiussione;
- h) l'eventuale indicazione di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli, di qualsiasi tipo, con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto in favore del quale risultano emesse e del titolo in base al quale sono state emesse;
- i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta qualora questo non sia ancora stato rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativi alla costruzione;
- l) eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici con l'indicazione dei relativi nominativi e dati.

Sono previsti altresì obbligatoriamente i seguenti allegati:

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

IL FRAZIONAMENTO DEL MUTUO FONDIARIO

12. Cos'è un mutuo fondiario?

Il mutuo o credito fondiario è un prestito/finanziamento che una banca concede, per un determinato tasso di interesse, ad un soggetto (costruttore) per far fronte alla costruzione dell'immobile.

Elementi base del mutuo sono:

- la durata: cioè entro quanto tempo il prestito e gli interessi vanno restituiti per intero;
- il tasso legale di interesse, cioè il guadagno della banca;
- le scadenze delle rate: il capitale e gli interessi non sono mai restituiti tutti insieme, ma a rate, in genere mensili o semestrali, più raramente trimestrali o annuali;
- le garanzie: la principale è l'ipoteca, cioè un atto legale con cui la banca si prende la possibilità di tenersi l'immobile se le rate non sono pagate e in genere di metterlo in vendita all'asta;
- il piano di ammortamento: consiste in un elenco di scadenze e di rispettive rate da pagare. E' insomma la "fotografia" di quanto dovrà restituire il debitore e a quali scadenze.
- la percentuale finanziabile: cioè il tetto di prestito che la banca concede, in percentuale al valore stimato dell'immobile.

13. Cos'è l'ipoteca? E le altre garanzie?

L'ipoteca consiste nel diritto del creditore (banca) a vendere un immobile ipotecato del debitore (costruttore), se il debito non viene rimborsato alle scadenze previste. L'iscrizione dell'ipoteca avviene per iscritto sui registri immobiliari, davanti al notaio.

Le ipoteche sono normalmente iscritte per un valore superiore al finanziamento erogato (dal 150% al 300%). L'ipoteca infatti non copre solo il prestito erogato, ma anche gli interessi, gli eventuali interessi di mora, in caso di ritardo o mancato pagamento delle rate, i costi, le spese di giudizio, ecc.

Altre garanzie possono essere:

- la fideiussione: una persona diversa dal debitore si impegna a pagare per lui se non è in grado di farlo;
- il pegno: è una sorta di ipoteca, posta però su un bene diverso da un immobile (garanzia sullo stipendio, o su quadri, mobili, autovetture, barche, ecc.)

14. Quali vantaggi offre oggi la legge a tutela di chi acquista l'immobile?

Il promettente acquirente o l'assegnatario del bene ipotecato o di parte dello stesso ha il diritto di richiedere la suddivisione in quote del mutuo erogato da una banca al costruttore dell'immobile e, correlativamente, il frazionamento dell'ipoteca a garanzia, a condizione che dell'edificio o del complesso condominiale gravati da ipoteca, anche se in corso di costruzione, possa ottenersi l'accatastamento delle singole porzioni che lo costituiscono.

Al frazionamento del mutuo la banca deve provvedere entro il termine di novanta giorni (centoventi giorni se la richiesta riguarda un finanziamento da suddividersi in più di cinquanta quote) a decorrere dalla relativa richiesta 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 frazionamento.

15. Cosa succede se la banca non procede al frazionamento?

Se la banca non provvede al frazionamento del mutuo entro il termine indicato alla domanda 14, il richiedente può presentare ricorso al Presidente del Tribunale nella cui circoscrizione l'immobile è situato, il quale, sentite le parti, se accoglie il ricorso, incarica un notaio di procedere al frazionamento.

Dalla data dell'atto di suddivisione del finanziamento, o dal successivo termine stabilito nel contratto di mutuo, con riferimento alle quote frazionate, decorre l'inizio dell'ammortamento, che avrà durata pari a quella originariamente fissata nel contratto di mutuo.

OBBLIGO DI CANCELLAZIONE O FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA

16. Come deve comportarsi il notaio in caso di compravendita di immobile gravato da ipoteca?

Spesso gli immobili alla stipula del contratto definitivo di compravendita sono gravati da iscrizioni ipotecarie, o trascrizioni di pignoramento, di cui si è promessa la cancellazione, ma che poi in realtà non vengono cancellate, con conseguente grave danno per l'acquirente e possibile assoggettamento dell'immobile dallo stesso acquistato ad esecuzione forzata.

Ora, è vietato al notaio di procedere alla stipula dell'atto di compravendita se prima o contemporaneamente alla stipula non si è proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o il frazionamento dell'ipoteca posta a garanzia del finanziamento, o di un eventuale pignoramento gravante sull'immobile.

IL DIRITTO DI PRELAZIONE

17. Che rimedio è riconosciuto all'acquirente in caso di vendita dell'immobile per dissesto del costruttore?

L'acquirente che, a causa della situazione di crisi in cui è stato coinvolto il costruttore, è privato dell'immobile, che viene venduto all'asta, ha diritto di prelazione al riacquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nell'asta, purché l'immobile sia stato consegnato all'acquirente medesimo e l'acquirente lo abbia adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente in primo grado.

Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, il giudice dell'esecuzione deve dare immediata comunicazione della definitiva determinazione del prezzo all'acquirente, che ha dieci giorni di tempo per esercitare la prelazione.

Se però il giudice procede alla vendita senza osservare le procedure previste per l'esercizio del diritto di prelazione, l'acquirente non può riscattare l'immobile da chi se lo è aggiudicato all'asta, ma potrà agire per il risarcimento dei danni subiti nei confronti dell'Autorità che ha proceduto alla vendita per incanto.

18. Cosa succede se l'acquirente aveva già riscosso la fideiussione?

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 di cui abbiamo parlato alla precedente domanda 7, la differenza deve essere restituita a chi ha prestato la fideiussione, qualora l'immobile acquistato abbia consistenze tipologiche e di finitura corrispondenti a quelle previste nel contratto stipulato con il costruttore. Se queste condizioni non si verificano, l'eventuale eccedenza da restituire al fideiussore deve risultare da apposita stima.

LIMITAZIONI ALL'AZIONE REVOCATORIA FALLIMENTARE

19. Che cos'è l'azione revocatoria fallimentare?

E' l'azione con la quale il curatore fallimentare tutela la massa dei creditori, assicurando la loro parità di trattamento facendo rientrare nell'attivo del fallimento i beni che il fallito ha alienato, a certe condizioni, prima della dichiarazione di fallimento.

La finalità della revocatoria fallimentare è quella di ricostruire il patrimonio del fallito e far cadere gli atti del fallito pregiudizievoli ai creditori.

Sono oggetto di revocatoria fallimentare:

1. gli atti a titolo oneroso compiuti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento, in cui le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal fallito sorpassano di oltre un quarto ciò che a lui è stato dato o promesso;
2. gli atti estintivi di debiti pecuniari scaduti ed esigibili non effettuati con denaro o con altri mezzi normali di pagamento, se compiuti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento;
3. i pegni, le anticresi e le ipoteche volontarie costituiti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento per debiti preesistenti non scaduti;
4. i pegni, le anticresi e le ipoteche giudiziali o volontarie costituiti entro sei mesi anteriori alla dichiarazione di fallimento per debiti scaduti.

20. In che cosa consiste la limitazione introdotta dal decreto 122/2005?

Con questa limitazione, non sono più soggetti all'azione revocatoria indicata alla domanda 19, gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili da costruire a condizione che:

- si tratti di immobili ad uso abitativo;
- si tratti di immobili 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;
- si tratti di atti posti in essere al giusto prezzo, la cui valutazione deve essere fatta alla data di stipula del preliminare.

MODIFICHE ALLA PRECEDENTE LEGGE FALLIMENTARE

21. In cosa consistono queste modifiche?

Per comprendere le novità introdotte a tutela dell'acquirente, bisogna richiamare l'art. 72 del R.D. n. 267/1942, nella parte che ci interessa:

"In caso di fallimento del venditore (costruttore), se la cosa (immobile) venduta è già passata in proprietà del compratore (acquirente), il contratto non si scioglie. Se la cosa (immobile) venduta non è passata in proprietà del compratore (acquirente), il curatore ha la scelta fra l'esecuzione e lo scioglimento del contratto.

Il Decreto n. 122/2005 ha inserito, dopo l'art. 72, l'art. 72 bis, prevedendo che, in caso di situazione di crisi del costruttore, qualora l'acquirente abbia escusso la fideiussione a garanzia della restituzione di quanto versato al costruttore prima che il curatore comunicasse la scelta tra esecuzione o scioglimento, il contratto si intende sciolto (il comportamento dell'acquirente nel richiedere l'escussione della fideiussione esclude pertanto la possibilità di scelta da parte del curatore).

Viceversa la fideiussione non potrà più essere escussa qualora il curatore, abbia comunicato di voler dare esecuzione al contratto prima che l'acquirente abbia chiesto l'escussione della fideiussione.

PARTE II

LE MISURE DI TUTELA PER CHI HA ACQUISTATO IN PASSATO "IL FONDO DI SOLIDARIETA'"

22. Quali finalità persegue il fondo e chi può accedervi?

Il Fondo è stato istituito per indennizzare gli acquirenti di beni immobili da costruire, che abbiano subito un danno a seguito dell'assoggettamento del costruttore ad una delle procedure che comportano la "situazione di crisi" di cui abbiamo parlato nella domanda 5, purché questa situazione di crisi non sia stata chiusa prima del 31 dicembre 1993 e non sia stata aperta dopo il 21 luglio 2005 ed, inoltre, risulti richiesto per il bene immobile il permesso di costruire.

Per l'accesso alle prestazioni del fondo devono ricorrere per i soggetti - acquirenti tutte e due le condizioni seguenti:

- aver subito nel periodo di crisi del costruttore la perdita di somme di denaro versate o di altri beni trasferiti dall'acquirente al costruttore come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire;
- non aver acquistato la proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile da costruire ovvero non averne conseguito l'assegnazione. Questo requisito non si perde per effetto dell'acquisto della proprietà o del conseguimento dell'assegnazione in virtù di accordi con gli organi della procedura concorsuale, oppure nel caso di aggiudicazione dell'immobile nell'asta tenutasi nell'ambito della medesima procedura, o di acquisto da altri soggetti che si siano aggiudicati l'immobile all'asta. Ma in questi casi l'indennizzo dovrà essere adeguatamente valutato.

Può inoltre usufruire delle prestazioni del Fondo l'acquirente che abbia subito l'azione revocatoria ai sensi del comma 2 dell'art. 67 del R.D. n. 267/1942 (vedi domanda 19).

23. Com'è alimentato il Fondo e com'è organizzato?

Il Fondo di solidarietà è istituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Il Fondo è alimentato da un contributo obbligatorio a carico dei costruttori calcolato in misura percentuale (il quattro per mille il primo anno) sul valore della fideiussione di cui abbiamo parlato

nella domanda 8; il contributo è versato direttamente dal soggetto che rilascia la fideiussione (banca, assicurazione, ecc.).

Il contributo rimarrà in vigore per un periodo massimo di quindici anni, e comunque fino alla data, se questa data è antecedente ai quindici anni, nella quale risulteranno acquisite al Fondo risorse sufficienti per assicurare il soddisfacimento delle richieste di indennizzo presentate dagli aventi diritto.

Il Fondo si articola in sezioni autonome (per ognuna il Fondo tiene una distinta contabilità), corrispondenti ad aree territoriali interregionali, individuate sulla base della quantità e della provenienza territoriale delle richieste di indennizzo presentate.

Le somme versate a titolo di contributo obbligatorio sono assegnate alla sezione autonoma del Fondo nel cui ambito territoriale è ubicato l'immobile oggetto di fideiussione.

Le risorse di ciascuna sezione, sono destinate alla soddisfazione delle richieste di indennizzo dei soggetti aventi diritto in relazione agli immobili ubicati nel territorio di competenza della sezione medesima.

In caso di integrale soddisfazione delle richieste degli aventi diritto, anche prima della scadenza del termine massimo di operatività del Fondo (quindici anni), le eventuali somme residue di una sezione sono attribuite alle altre sezioni.

La gestione del Fondo è attribuita alla CONSAP – Concessionaria dei servizi assicurativi pubblici s.p.a. con sede in Roma, che vi provvede per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, sulla base di apposita concessione, curando l'istruttoria delle richieste di indennizzo e la loro erogazione.

24. Quando presentare la domanda, come presentarla e quali contenuti deve avere?

I soggetti in possesso dei requisiti indicati nella domanda 22, utilizzando il modulo allegato, che si può scaricare all'indirizzo web:

www.consap.it

possono presentare domanda entro il termine di decadenza di sei mesi dalla data di pubblicazione del decreto stesso, ovvero **entro il 10 agosto 2006**.

Il modulo è reperibile anche presso gli uffici dell'ASSOCOND-CONAFI, via Ventimiglia – Milano - dove è possibile richiedere le necessarie consulenze.

La domanda può essere presentata:

- a) per via telematica, utilizzando il modulo interattivo disponibile sul sito internet del gestore (CONSAP);
- b) per consegna diretta presso la sede del gestore, che ne rilascia ricevuta;
- c) a mezzo plico di raccomandata con avviso di ricevimento, inoltrato alla sede del gestore.

Alla domanda deve essere allegata:

- a) copia del documento d'identità;
- b) copia del contratto preliminare di vendita, ovvero di altro atto o contratto che abbia o possa avere per effetto l'acquisto, l'assegnazione 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;
- c) atto che certifichi l'esistenza di procedure implicanti una situazione di crisi del costruttore non ancora conclusa in epoca antecedente al 31 dicembre 1993, né aperta successivamente al 21 luglio 2005.

Tale situazione può essere rappresentata da uno dei seguenti documenti:

- 1) copia della sentenza di fallimento o della sentenza dichiarativa dello stato di insolvenza, ovvero certificato rilasciato dal registro delle imprese attestante il ricorrere delle predette situazioni di crisi;
 - 2) copia del decreto che dichiara aperta la procedura di concordato preventivo;
 - 3) copia del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria, ovvero certificato rilasciato dal registro delle imprese, attestante l'apertura delle predette procedure;
 - 4) certificato rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente o dal registro delle imprese, attestante la pendenza della procedura di fallimento, ovvero di concordato preventivo, ovvero di liquidazione coatta amministrativa, ovvero di amministrazione straordinaria alla data del 31 dicembre 1993, nel caso in cui le stesse siano iniziate anteriormente a tale data;
- d) prova documentale della sussistenza della perdita di somme di denaro versate o di altri beni trasferiti al costruttore come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da

costruire; a tal fine costituisce prova anche copia del provvedimento che ha accertato definitivamente il credito nell'ambito di una delle procedure indicate alla precedente lettera c), n. 4) o la comunicazione di tale provvedimento proveniente dal competente organo della procedura;

- e) fuori dei casi previsti dalla successiva lettera f), dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di mancato acquisto, ovvero di mancato trasferimento, ovvero di mancata assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene;
- f) nel caso di acquisto o assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene per effetto di accordi negoziali con gli organi della procedura, copia di tali accordi e dell'atto di acquisto o assegnazione dai quali risulti il maggior prezzo corrisposto rispetto a quello originariamente pattuito; ovvero, nel caso di acquisto o assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene per asta pubblica o da terzi aggiudicatari, copia del decreto di trasferimento o dell'atto di acquisto dai quali risulti il maggior prezzo corrisposto rispetto a quello originariamente pattuito;
- g) in caso di somme corrisposte al competente organo della procedura a seguito del positivo esperimento dell'azione revocatoria fallimentare, copia della sentenza anche non definitiva di accoglimento dell'azione revocatoria proposta ai sensi del secondo comma dell'art. 67 del Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 267;
- h) certificazione attestante che per l'immobile è stato richiesto il permesso di costruire o la concessione edilizia.

Se la documentazione indicata dalla lettera a) alla lettera h) non viene trasmessa unitamente alla domanda, deve essere consegnata a mezzo plico di raccomandata con avviso di ricevimento o tramite consegna diretta presso la sede del gestore (CONSAP) nel termine comunicato dal medesimo gestore.

25. Come si svolge l'istruttoria e come si procede all'indennizzo?

Il gestore (CONSAP) esamina le domande secondo l'ordine cronologico di presentazione e verifica la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per l'accoglimento delle stesse, richiedendo, se necessario, eventuali chiarimenti.

Il gestore, in esito all'istruttoria svolta, accoglie, anche parzialmente, l'istanza oppure respinge la stessa.

Il gestore, anche su motivata richiesta degli interessati, può disporre la revoca o la riforma dei provvedimenti già adottati.

Ciascun soggetto può comunque 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 alla variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, alla data del 21 luglio 2005.

Il gestore (CONSAP) entro sei mesi dalla scadenza del termine di presentazione delle richieste di indennizzo (indicato alla domanda 25) da parte degli aventi diritto, determina per ciascuna sezione, l'ammontare massimo complessivo da erogare e sulla base delle risorse globalmente imputate a ciascuna sezione per effetto del versamento della prima annualità del contributo obbligatorio, la prima quota percentuale di indennizzo degli eventi diritto.

Nei successivi anni di riferimento, il gestore, in caso di disponibilità finanziarie insufficienti, determina la misura percentuale degli indennizzi da erogare a ciascuno degli aventi diritto, tenendo conto delle entrate del Fondo rappresentate dal contributo obbligatorio, nonché delle richieste già soddisfatte anche parzialmente.

Il gestore, entro i tre mesi successivi alla chiusura dell'esercizio precedente, determina le ulteriori quote annuali di indennizzo, senza ulteriori aggravii per il Fondo, tenendo altresì conto delle variazioni della misura annua del contributo e del suo gettito effettivo, oltre che del decrescente ammontare residuo degli indennizzi da corrispondere.

La corresponsione delle somme in favore degli aventi diritto è effettuata dal gestore mediante assegno circolare non trasferibile oppure mediante bonifico bancario su conto corrente postale o bancario.

D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122 "Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della Legge 2 agosto 2004, n. 210." (Pubblicato nella Gazz. Uff. 6 luglio 2005, n. 155)

-OMISSIS-

Art. 1. Definizioni.

1. Ai fini del presente decreto 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;
- d) per «immobili da costruire»: gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

Art. 2. 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 ed a consegnare all'acquirente una fideiussione, anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, di importo corrispondente 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, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.
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. 3. 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 testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al *decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385*, e successive modificazioni; 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 alla lettera a) del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui alle lettere 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 dalla data di 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. 4. Assicurazione dell'immobile.

1. Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà 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. 5. Applicabilità della disciplina.

1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4 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. 6. Contenuto del contratto preliminare.

1. Il contratto preliminare ed ogni altro contratto che ai sensi dell'articolo 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 agli articoli 2659, primo comma, n. 1), e 2826 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 denaro 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 2;
 - 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, in 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 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.
3. Sono fatte salve le disposizioni di cui al *regio decreto 28 marzo 1929, n. 499*.

Art. 7. Modificazioni all'articolo 39 del decreto legislativo 1° settembre 1929, n. 385.

1. All'articolo 39 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al *decreto legislativo 1° settembre 1929, n. 385*, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:
- a) Il comma 6 è sostituito dal seguente:
«6. 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:
«6-bis. La banca deve provvedere agli adempimenti di cui al comma 6 entro il termine di novanta giorni dalla data di 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.

6-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, sentite le parti, 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.

6-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. 8. 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. 9. 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 data di 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. 10. 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 da costruire, nei quali l'acquirente si impegni a stabilire, entro dodici mesi dalla data di acquisto o di 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 3 e 4, qualora effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa nei termini d'uso.

Art. 11. Introduzione dell'articolo 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. 12. 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 da costruire, di seguito denominato: «Fondo», al fine di assicurare un indennizzo, nell'ambito delle risorse del medesimo Fondo, agli acquirenti che, a seguito dell'assoggettamento del costruttore a procedure implicanti una situazione di crisi, 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 risulta richiesto il permesso di costruire.

Art. 13. 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. 14. 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 16, sulla base della quantità e della provenienza territoriale delle richieste di indennizzo presentate entro il termine di decadenza stabilito nell'articolo 18, 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 17, 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 tale fine il gestore del Fondo, entro sei mesi dalla data di 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 17, 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 17, 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 tale 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. 15. 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. Ai relativi oneri e alle spese di gestione si provvede nell'ambito delle risorse finanziarie del Fondo, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.
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 14, comma 1, nonché per la determinazione annua della misura del contributo obbligatorio, di cui all'articolo 17, 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 14, 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. 16. 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 14.

Art. 17. 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 2; 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 il 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 2 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 testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al *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. 18. 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 tale 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 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 Ministro 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 (1).
- (1) In attuazione di quanto disposto dal presente comma vedi il *D.M. 2 febbraio 2006*.

D.M. 2 febbraio 2006 "Istituzione del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, ai sensi dell'articolo 18, comma 6, del D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122." (Pubblicato nella Gazz. Uff. 10 febbraio 2006, n. 34)

-OMISSIS-

Art. 1. Definizioni.

1. Ai fini del presente decreto devono intendersi:
 - a) per «acquirente», per «costruttore», per «situazione di crisi», per «immobili da costruire» le definizioni di cui all'art. 1 del *decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122*;
 - b) per «decreto legislativo», il *decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122*;
 - c) per «Fondo», il Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire di cui all'art. 12, punto 1 del decreto legislativo;
 - d) per «Gestore», la Concessionaria servizi assicurativi pubblici - Consap S.p.a.

Art. 2. Presentazione della domanda.

1. La domanda di accesso al Fondo è presentata dai soggetti in possesso dei requisiti indicati nell'art. 13 del decreto legislativo, utilizzando il modulo di cui all'allegato A del presente decreto, entro il termine di decadenza di sei mesi dalla data di pubblicazione del presente decreto.
2. La domanda per l'accesso al Fondo può essere presentata:
 - a) per via telematica, utilizzando il modulo interattivo disponibile sul sito Internet del gestore;
 - b) per consegna diretta presso la sede del gestore, che ne rilascia ricevuta;
 - c) a mezzo plico raccomandato con avviso di ricevimento, inoltrato alla sede del gestore.
3. I dati contenuti nelle domande vengono elaborati dal gestore al fine di fornire le informazioni propedeutiche alla successiva definizione delle aree territoriali e delle corrispondenti sezioni autonome del Fondo con il decreto di cui all'art. 16, comma 1, del decreto legislativo.

Art. 3. Documentazione da allegare alla domanda.

1. Alla domanda è allegata la seguente documentazione:
 - a) copia del documento d'identità;
 - b) copia del contratto preliminare di vendita, ovvero di altro atto o contratto che abbia o possa avere per effetto l'acquisto, l'assegnazione 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;

- c) atto che certifichi l'esistenza di procedure implicanti una situazione di crisi del costruttore non ancora conclusa in epoca antecedente al 31 dicembre 1993, né aperta successivamente al 21 luglio 2005. Tale situazione può essere rappresentata da uno dei seguenti documenti:
- 1) copia della sentenza di fallimento o della sentenza dichiarativa dello stato di insolvenza, ovvero certificato rilasciato dal registro delle imprese attestante il ricorrere delle predette situazioni di crisi;
 - 2) copia del decreto che dichiara aperta la procedura di concordato preventivo;
 - 3) copia del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria, ovvero certificato rilasciato dal registro delle imprese, attestante l'apertura delle predette procedure;
 - 4) certificato rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente o dal registro delle imprese, attestante la pendenza della procedura di fallimento, ovvero di concordato preventivo, ovvero di liquidazione coatta amministrativa, ovvero di amministrazione straordinaria alla data del 31 dicembre 1993, nel caso in cui le stesse siano iniziate anteriormente a tale data;
- d) prova documentale della sussistenza della perdita di somme di denaro versate o di altri beni trasferiti al costruttore come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire; a tal fine costituisce prova anche copia del provvedimento che ha accertato definitivamente il credito nell'ambito di una delle procedure indicate nella lettera c), n. 4) del presente articolo o la comunicazione di tale provvedimento proveniente dal competente organo della procedura;
- e) fuori dai casi previsti dalla successiva lettera f), dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del *decreto del Presidente della repubblica 28 dicembre 2000, n. 445*, di mancato acquisto, ovvero di mancato trasferimento, ovvero di mancata assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene;
- f) nel caso di acquisto o assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene per effetto di accordi negoziali con gli organi della procedura, copia di tali accordi e dell'atto di acquisto o assegnazione dai quali risulti il maggior prezzo corrisposto rispetto a quello originariamente pattuito; ovvero, nel caso di acquisto o assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene per asta pubblica o da terzi aggiudicatari, copia del decreto

- di trasferimento o dell'atto di acquisto dai quali risulti il maggior prezzo corrisposto rispetto a quello originariamente pattuito;
- g) in caso di somme corrisposte al competente organo della procedura a seguito del positivo esperimento dell'azione revocatoria fallimentare, copia della sentenza anche non definitiva di accoglimento della azione revocatoria proposta ai sensi del secondo comma dell'art. 67 del *regio decreto 16 marzo 1942, n. 267*;
 - h) certificazione attestante che per l'immobile è stato richiesto il permesso di costruire o la concessione edilizia.
2. Qualora non venga trasmessa unitamente alla domanda, la documentazione di cui al comma 1 è consegnata a mezzo plico raccomandato con avviso di ricevimento o tramite consegna diretta presso la sede del gestore, nel termine comunicato dal medesimo gestore.

Art. 4. Istruttoria e delibera sulle domande.

1. Il gestore esamina le domande secondo l'ordine cronologico di presentazione e verifica la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per l'accoglimento delle stesse, richiedendo, ove necessario, eventuali chiarimenti.
2. Il gestore, all'esito dell'istruttoria, accoglie, anche parzialmente, l'istanza ovvero respinge la stessa.
3. Il gestore, anche su motivata richiesta degli interessati, può disporre la revoca o la riforma dei provvedimenti già adottati.

Art. 5. Trattamento dei dati personali.

1. Ai sensi e per gli effetti di cui al *decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196* i dati personali raccolti dal gestore potranno essere trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito e per le finalità di cui al presente decreto.

Art. 6. Determinazione dell'ammontare massimo complessivo delle somme da erogare.

1. Il gestore, entro sei mesi dalla scadenza del termine di presentazione delle richieste di indennizzo da parte degli aventi diritto e salve le risultanze della successiva attività istruttoria, determina per ciascuna sezione, dandone preventiva informazione al comitato del Fondo, l'ammontare massimo complessivo delle somme da erogare a titolo di indennizzo e, sulla base delle risorse globalmente imputate a ciascuna sezione per effetto del versamento della prima annualità del contributo obbligatorio di cui all'art. 17 del decreto legislativo, la prima quota percentuale di indennizzo da erogare a ciascuno degli aventi diritto.

Art. 7. Accesso in quota.

1. Nei successivi anni di riferimento, il gestore, in caso di disponibilità finanziarie insufficienti, determina la misura percentuale degli indennizzi da erogare a ciascuno degli aventi diritto.
2. Il gestore, in relazione a quanto previsto dal comma 1, tiene conto delle entrate del Fondo rappresentate dal contributo obbligatorio a carico dei soggetti di cui all'art. 1, lettera *b*) del decreto legislativo, nonché delle richieste già soddisfatte anche parzialmente e delle spese di gestione. Il contributo obbligatorio viene versato in unica soluzione dai soggetti che rilasciano la fideiussione sulla base di un valore di fideiussione che, ai sensi dell'art. 2 del decreto legislativo, corrisponde alle somme ed al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore, persona fisica o giuridica, ha riscosso o deve ancora riscuotere dall'acquirente prima dell'acquisto, dell'assegnazione o del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. In caso di aumento dell'importo garantito, è dovuto il differenziale del contributo, da versarsi entro il mese successivo a quello dell'integrazione e con riferimento all'aliquota in quel momento in vigore.
3. Il gestore, entro i tre mesi successivi alla chiusura dell'esercizio precedente, determina le ulteriori quote annuali di indennizzo, senza ulteriori aggravii per il Fondo, tenendo altresì conto delle variazioni della misura annua del contributo e del suo gettito effettivo, oltre che del decrescente ammontare residuo degli indennizzi da corrispondere.
4. Le determinazioni di cui ai commi 1 e 3 del presente articolo vengono comunicate al comitato.

Art. 8. Pagamento degli indennizzi.

1. La corresponsione delle somme in favore degli aventi diritto è effettuata dal gestore mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico su conto corrente postale o bancario.

Art. 9. Contabilità e rendiconto di gestione.

1. Il gestore tiene contabilità e scritture separate per le operazioni attinenti alla gestione del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, nonché separata amministrazione dei beni ad esso pertinenti, in modo che risulti identificato il patrimonio destinato a rispondere delle obbligazioni del Fondo stesso.
2. Il rendiconto della gestione del Fondo viene redatto secondo le modalità stabilite nella concessione stipulata con il Ministero dell'economia e delle finanze.
3. Il rendiconto approvato dal consiglio di amministrazione della Consap S.p.a., accompagnato dalla situazione patrimoniale del Fondo e da una relazione dello stesso consiglio sull'attività svolta, è

immediatamente trasmesso al Ministero concedente per il successivo inoltro alla Corte dei conti.

Art. 10. Composizione e funzionamento del comitato del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire.

1. Presso la Consap S.p.a. è istituito il comitato del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire. Il comitato è composto da:

- a) un rappresentante del Ministero dell'economia e delle finanze;
- b) un rappresentante del Ministero della giustizia;
- c) un rappresentante del Ministero delle attività produttive;
- d) un rappresentante dell'Associazione bancaria italiana (ABI);
- e) un rappresentante dell'Associazione nazionale fra le imprese assicuratrici (ANIA);
- f) un rappresentante dell'Associazione nazionale costruttori edili (ANCE);
- g) un rappresentante dell'Assocond - Conafi;
- h) un rappresentante di Consap S.p.a.

Il comitato è presieduto dal rappresentante del Ministero dell'economia e delle finanze.

- 2. I componenti il comitato sono nominati, per la durata di un triennio, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro della giustizia.
- 3. Ai fini della validità delle sedute del comitato è richiesta la maggioranza assoluta dei componenti. Di ciascuna seduta è redatto apposito processo verbale.
- 4. L'ufficio di segreteria del comitato è composto da due rappresentanti della Consap.
- 5. Con decreto del Ministero della giustizia, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, vengono stabilite le entità e le modalità di corresponsione, a valere sul Fondo, delle indennità ai componenti del comitato e dell'ufficio di segreteria.

Art. 11. Pareri del comitato.

- 1. Il comitato, su richiesta del gestore, esprime parere in ordine alla determinazione delle linee guida e dei criteri di valutazione uniformi in merito a situazioni e documentazioni ricorrenti nell'espletamento dell'attività istruttoria, nonché in relazione a specifici quesiti avanzati dallo stesso gestore.
- 2. Il presente decreto sarà trasmesso ai competenti organi di controllo e sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

FAC-SIMILE

DOMANDA DI ACCESSO ALLE PRESTAZIONI DEL FONDO DI SOLIDARIETA' PER GLI ACQUIRENTI DI BENI IMMOBILI DA COSTRUIRE, AI SENSI DELL'ART. 18 DEL D. LGS. 6 LUGLIO 2005, N. 122.

Da inoltrare per via telematica; a mezzo lettera raccomandata r.r.; per consegna diretta c/o gli Uffici Consap; entro il termine di decadenza di sei mesi dalla data di pubblicazione del D.M. 2 febbraio 2006

**Alla Spett.le CONSAP SPA
Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici**

Il sottoscritto _____
Nato a _____ il _____
Residente in _____ P.zza/Via _____ C.A.P. _____
Codice Fiscale: _____
Telefono e/o cell. _____
Indirizzo di e-mail _____

Visto l'art. 12 del decreto legislativo del 20 giugno 2005 n. 122 che istituisce il Fondo di Solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210

CHIEDE

ai sensi del suddetto decreto di poter accedere alle prestazioni del Fondo in qualità di soggetto danneggiato dall'insorgenza di una situazione di crisi dovuta all'insolvenza del costruttore.

A tal fine dichiara (barrare la casella che interessa):

di aver subito la perdita di somme di denaro versate al costruttore e di non aver acquisito la proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile da costruire, ovvero di non averne conseguito

l'assegnazione, ovvero di averla conseguita nei casi di cui all'art. 13, comma 2 e 3 del decreto legislativo 122/2005;

[] di aver subito la perdita di altri beni trasferiti al costruttore come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire e di non aver acquistato la proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile da costruire, ovvero di non averne conseguito l'assegnazione, ovvero di averla conseguita nei casi di cui all'art. 13, comma 2 e 3 del decreto legislativo 122/2005;

Dati identificativi dell'immobile.

Luogo di ubicazione (i campi contrassegnati dall'asterisco sono obbligatori):

Via/P.zza/Località [*] _____ n.civico _____ int. _____

Città [*] _____ Prov.[*] _____ CAP [*] _____

Dati catastali (non obbligatori):

Foglio _____ Particella _____ Sub. _____

Importi corrisposti al costruttore attraverso somme di denaro e/o attraverso trasferimento d'altri beni, suddivisi per data di pagamento (detratte le eventuali somme già ottenute in restituzione in relazione alle perdite subite):

[*] data Euro

note:

.....
.....
.....

Documentazione da inviare entro il termine che verrà reso noto dalla Concessionaria

Barrare la casella che interessa:

Il sottoscritto invierà mediante plico raccomandato con ricevuta di ritorno i seguenti documenti:

Il sottoscritto consegnerà direttamente presso gli Uffici della Consap i seguenti documenti:

Barrare le caselle relative ai documenti prodotti:

- a)** copia del documento d'identità;
- b)** copia del contratto preliminare di vendita ovvero di altro atto o contratto, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto, l'assegnazione 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;
- c)** atto che certifichi l'esistenza di procedure implicanti una situazione di crisi del costruttore non ancora conclusa in epoca antecedente al 31.12.1993, né aperta successivamente al 21 luglio 2005. Tale situazione può essere rappresentata da uno dei seguenti documenti:
 - copia della sentenza di fallimento o della sentenza dichiarativa dello stato di insolvenza, ovvero certificato rilasciato dal Registro delle Imprese attestante il ricorrere delle predette situazioni di crisi;
 - copia del decreto che dichiara aperta la procedura di concordato preventivo;
 - copia del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria, ovvero certificato rilasciato dal Registro delle Imprese, attestante l'apertura delle predette procedure;
 - certificato rilasciato dalla Cancelleria del Tribunale competente o dal Registro delle Imprese, attestante la pendenza della procedura di

fallimento, ovvero di concordato preventivo, ovvero di liquidazione coatta amministrativa, ovvero di amministrazione straordinaria alla data del 31.12.1993, nel caso in cui le stesse siano iniziate anteriormente a tale data;

- [] **d)** prova documentale della sussistenza della perdita di somme di denaro versate o di altri beni trasferiti al costruttore come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire; a tal fine costituisce prova anche copia del provvedimento che ha accertato definitivamente il credito nell'ambito di una delle procedure indicate nella lettera c) del presente articolo o la comunicazione di tale provvedimento proveniente dal competente organo della procedura;
- [] **e)** fuori dai casi previsti dalla successiva lettera f), dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 di mancato acquisto, ovvero di mancato trasferimento, ovvero di mancata assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene;
- [] **f)** nel caso di acquisto o assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene per effetto di accordi negoziali con gli organi della procedura, copia di tali accordi e dell'atto di acquisto o assegnazione dai quali risulti il maggior prezzo corrisposto rispetto a quello originariamente pattuito; ovvero nel caso di acquisto o assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene per asta pubblica o da terzi aggiudicatari, copia del decreto di trasferimento o dell'atto di acquisto dai quali risulti il maggior prezzo corrisposto rispetto a quello originariamente pattuito;
- [] **g)** in caso di somme corrisposte al competente organo della procedura a seguito del positivo esperimento dell'azione revocatoria fallimentare, copia della sentenza anche non definitiva di accoglimento della azione revocatoria proposta ai sensi del secondo comma dell'articolo 67 del Regio decreto 16 marzo 1942 n. 267;
- [] **h)** certificazione attestante che per l'immobile è stato richiesto il permesso di costruire o la concessione edilizia.

Eventuali cointestatari.

Al fine di facilitare l'istruttoria della pratica, indicare nel presente modello anche i dati anagrafici relativi ad altri soggetti eventualmente legittimati alle prestazioni del fondo

Il sottoscritto dichiara inoltre:

- di essere consapevole che l'indennizzo richiesto al fondo di solidarietà può essere ottenuto una sola volta, anche nel caso in cui abbia subito più perdite in relazione a diverse e distinte situazioni di crisi;
- di essere consapevole delle responsabilità penali in cui incorre in caso di dichiarazioni false, di falsità negli atti ed uso di atti falsi;
- di essere informato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 13 del decreto legislativo n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati dalla CONSAP S.p.A. anche con strumenti informatici esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione è resa.

FIRMA ¹

[1] Solo nel caso di trasmissione non telematica.

*La Regione Lombardia rivolge un particolare ringraziamento ad ASSOCOND-
CONAFI per l'incessante impegno profuso in tutti questi anni affinché queste
forme di tutela diventassero finalmente realtà, riconosciuto anche nel DM 2
febbraio 2006.*

RIFERIMENTI UTILI

CONSAP spa

Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici

Direttore: Dott. Daniele Lumia

Sito web: www.consap.it

E-mail: fondoimmobili@consap.it

Tel. 06/85796254

(sarà cura di CONSAP rispondere, nel più breve tempo possibile, ai messaggi registrati)

Fax 06/85796285

ASSOCOND - CONAFI

**Associazione Italiana Condomini Coordinamento Nazionale
Vittime Fallimenti Immobiliari**

Via Ventimiglia - Milano

Presidente

Avv. Franco Casarano

Responsabile Centro Assistenza per l'accesso al Fondo di Solidarietà

Dott. Marco Magni

Tel. 02/36519993

Sito web: <http://www.conafi.net/>

E_mail: info@assocond-conafi.it