

IMMOBILI & DIRITTO ■ Approvato definitivamente il decreto legislativo che istituisce l'obbligo di garanzia a carico dei costruttori

Fallimenti, un paracadute ai compratori

Aiuto possibile anche per le procedure di crisi aperte tra il 1° dicembre 1994 e la data di entrata in vigore delle nuove misure

ROMA ■ Per le vittime dei fallimenti immobiliari salta di qualità nelle tutele. Il Consiglio dei ministri di ieri ha infatti approvato definitivamente il decreto legislativo che interviene per attenuare le conseguenze delle esecuzioni immobiliari nei confronti dei costruttori in crisi. Due i principali strumenti messi in campo: un obbligo di garanzia fideiussoria a carico del costruttore per coprire le somme riscosse o da riscuotere e l'istituzione di un Fondo di solidarietà per il recupero delle somme perse nel passato. Senza contare poi il vincolo di una polizza assicurativa per coprire i vizi costruzione e la definizione dei contenuti del preliminare d'acquisto.

Il provvedimento — ha spiegato il ministro della Giustizia, Roberto Castelli — tutela i cittadini che acquistano

nel fallimento della società da cui avevano acquistato l'immobile da costruire potranno recuperare l'intero importo versato: «Dipenderà dal numero delle domande e dalla dotazione del fondo, che ancora non è specificata».

L'impatto sui costi. Secondo le stime dei costruttori, le nuove case costeranno in media il 4,2% in più. Le cifre sono state fornite dall'Associazione nazionale dei costruttori edili. «Ci sono costi diretti e indiretti», spiega Alessandro Cherio, vicepresidente della sezione Piemonte. I primi riguardano tre importi: il costo della polizza decennale postuma, che per l'Ance oscilla tra l'1,3 e il 2,4% (mediamente l'1,8%) dell'importo garantito; quello delle polizze fideiussorie a garanzia dei pagamenti, pari a circa il 0,4% dell'importo della fideiussione. Quindi la forbice è dal 3,7 al 4,8 per cento. Altri operatori, come la società di servizi piemontese Certa (che opera in partnership con il gruppo assicurativo Zurich) stimano invece un costo inferiore. La discesa in campo di altri gruppi bancario-assicurativi potrà comunque certamente concorrere ad abbassare i costi.

Tornando al conteggio, ai costi indiretti vanno aggiunti anche quelli indiretti derivanti dal raziamento dell'offerta che i nuovi obblighi possono generare, «che — riprende Cherio — destano le maggiori preoccupazioni tra i costruttori». In questo caso infatti bisognerà infatti vedere come il sistema del credito valuterà il rischio di un'operazione immobiliare di "seconda generazione", e quindi in che misura la sosterrà.

Dato infatti che già oggi le banche e le compagnie di assicurazione applicano i criteri di Basilea 2 nelle loro valutazioni, i costi dipenderanno dal "rating" che verrà attribuito al cliente e all'operazione da garantire. Dopo l'entrata in vigore del decreto attuativo, il capitale versato dal cliente potrebbe essere destinato a compensare il rischio della garanzia rilasciata dalla banca o dalla compagnia di assicurazione e in tal caso l'impresa promotrice immobiliare vedrebbe ridursi pesantemente la propria capacità di indebitamento, con conseguente necessità di ridurre il proprio volume d'affari e la propria struttura fino al 20-30 per cento.

Non è possibile infine stimare quante saranno le imprese di costruzione che avranno maggiori difficoltà a operare — ricordando che diverse operano parzialmente in "nero", meccanismo che la fideiussione inevitabilmente comprometterà — ma è certo che il conseguente razionamento dell'offerta produrrà un ulteriore incremento dei prezzi.

ENRICO BRONZO
GIOVANNI NEGRI

Più garanzie

I contenuti del decreto sui fallimenti immobiliari

Gli interessati. Potranno utilizzare il meccanismo di tutela predisposto dal decreto tutti i promissari acquirenti o chi acquista un immobile ancora da costruire, chi ha sottoscritto un contratto (compreso quello di leasing) che consenta il trasferimento della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su un immobile da costruire; la tutela si estende poi a chi, anche se non socio, ha assunto obbligazioni con una cooperativa edilizia per ottenere l'assegnazione in proprietà di un immobile da costruire

La fideiussione. Il costruttore, al momento della sottoscrizione di un contratto che ha come oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di un altro diritto reale di godimento, deve — a pena di nullità del contratto stesso — procurarsi e consegnare



all'acquirente una fideiussione a garanzia delle somme riscosse o da riscuotere prima del passaggio di proprietà. In caso di crisi del costruttore, con esecuzione immobiliare, la fideiussione copre le somme riscosse

Il Fondo di solidarietà. Presso il ministero dell'Economia è istituito un fondo, che sarà alimentato con un contributo obbligatorio a carico dei costruttori vincolati alla fideiussione, per assicurare un indennizzo agli acquirenti che, in seguito all'assoggettamento del costruttore a procedure di crisi tra il 1994 e l'entrata in vigore del decreto, hanno dovuto subire la perdita di denaro o di altri beni e non hanno ottenuto il diritto di proprietà sull'immobile

Le altre forme di tutela. Viene anche previsto che, al momento del passaggio di proprietà dell'immobile, il costruttore deve consegnare all'acquirente una polizza assicurativa della durata di dieci anni, con effetto dalla data di conclusione dei lavori, a copertura dei danni o dei



vizi di costruzione; inoltre, il notaio non può procedere alla vendita senza avere prima proceduto al frazionamento dell'ipoteca e vengono posti limiti precisi all'esercizio dell'azione revocatoria da parte del curatore fallimentare

Il contratto preliminare. Per rendere più trasparente la contrattazione e mettere l'acquirente nella possibilità di conoscerne tutti gli aspetti, sono stati disciplinati nel dettaglio i contenuti del preliminare d'acquisto: dovranno esservi tra l'altro contenuti i termini massimi di esecuzione della costruzione e gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta

INTERVISTA

Vietti: «Un risultato di prestigio»

ROMA ■ Un provvedimento che dà una «soluzione seria» a un problema antico. Quello dei fallimenti immobiliari che vedono tra le vittime un numero crescente di famiglie. Non nasconde la soddisfazione il sottosegretario all'Economia, Michele Vietti, che, nel primo governo Berlusconi della legislatura, ha seguito la preparazione della delega prima e la redazione del decreto legislativo poi.

Sottosegretario Vietti, quali sono state le difficoltà principali incontrate nell'approvazione di queste misure?

«Arrivati al momento dell'approvazione finale le difficoltà naturalmente appaiono relative. In ogni caso credo che il gruppo di

lavoro che ho guidato sia riuscito a raggiungere un risultato che è insieme di prestigio e credo anche di efficacia: non era facile dare attuazione a una legge che sicuramente è condivisibile nella finalità ma che, quando abbiamo iniziato, appariva problematica nell'impatto sul nostro ordinamento giuridico. Un'esperienza come quella francese, dove il notaio è responsabile dell'intero procedimento e lo stesso compromesso è sempre stipulato davanti al professionista, non era mutabile.

Con l'entrata in vigore del decreto, su quali forme di tutela potranno contare i cittadini alle prese con un problema che nel passato si è rivelato dram-

matico come quello dei fallimenti immobiliari?

Tutto il provvedimento disciplina un articolato meccanismo di salvaguardia dell'acquirente per ipotesi di crisi del costruttore. I due elementi fondamentali di tutela sono rappresentati dalla previsione di un obbligo di fideiussione e di assicurazione a carico del costruttore e dall'istituzione di un Fondo di solidarietà per indennizzare chi ha subito una perdita per la crisi del costruttore. Inoltre, il decreto prevede altre misure come la limitazione della revocatoria del curatore, la previsione che il notaio non può procedere alla vendita senza il frazionamento dell'ipoteca e, soprattutto, una

polizza sui difetti di costruzione dell'immobile e la definizione dei contenuti minimi del contratto preliminare.

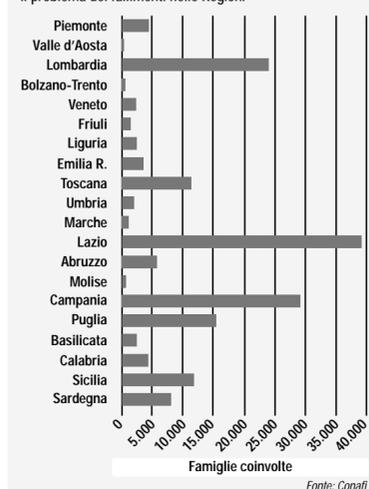
Non crede che, in un Paese dove il "nero" nelle compravendite è ampiamente diffuso, il decreto possa essere boicottato dagli interessati?

Penso di no. Il provvedimento ha ricevuto l'approvazione delle associazioni degli acquirenti, delle banche e delle assicurazioni. Anche i costruttori, dopo alcune precisazioni sul fatto che andrà restituito solo quanto effettivamente pagato dai compratori e sulla modulazione della fideiussione, si sono dichiarati soddisfatti.

G.NE.

Lazio in testa

Il problema dei fallimenti nelle Regioni



immobili da costruire da società che poi dichiarano fallimento: «Questi cittadini, dopo aver pagato, si ritrovano a zero: o perdono la casa o la devono pagare di nuovo. Era una questione da sanare, questo Governo lo ha fatto». Castelli ha spiegato in sintesi il meccanismo del provvedimento: «Tutti i nuovi contratti dovranno essere accompagnati da una fideiussione che copre l'importo pagato dagli acquirenti». Il decreto legislativo avrà valore retroattivo, coprendo tutti i casi verificatisi «non precedentemente il 31 dicembre 1993. Verrà creato un fondo per coprire queste fattispecie, a partire dal '94, con una dotazione iniziale del ministero dell'Economia».

In seguito il fondo vivrà con le fideiussioni. Il ministro non chiarisce però se i cittadini che sono già incappati

sato a compensare il rischio della garanzia rilasciata dalla banca o dalla compagnia di assicurazione e in tal caso l'impresa promotrice immobiliare vedrebbe ridursi pesantemente la propria capacità di indebitamento, con conseguente necessità di ridurre il proprio volume d'affari e la propria struttura fino al 20-30 per cento.

Non è possibile infine stimare quante saranno le imprese di costruzione che avranno maggiori difficoltà a operare — ricordando che diverse operano parzialmente in "nero", meccanismo che la fideiussione inevitabilmente comprometterà — ma è certo che il conseguente razionamento dell'offerta produrrà un ulteriore incremento dei prezzi.

ENRICO BRONZO
GIOVANNI NEGRI

La tutela si applica solo ai privati ma si estende a negozi e altri edifici

Vecchi permessi, niente copertura

La nuova disciplina per gli acquisti di edifici da costruire o in corso di costruzione prevede:

■ l'obbligo del costruttore di consegnare al promissario acquirente una fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dei pagamenti corrisposti prima del rogito al costruttore;

■ l'obbligo del costruttore di consegnare all'acquirente, in sede di rogito, una polizza assicurativa decennale a garanzia dei danni provocati dalla rovina dell'edificio o da suoi vizi;

■ l'obbligo di inserire nei contratti una lunga serie di specifiche per delineare all'acquirente un quadro esaustivo di sviluppo e caratteristiche dell'intervento edilizio di cui diventa "partecipe".

È, dunque, opportuno delineare il perimetro delle situazioni a cui si applicano le prescrizioni della nuova disciplina.

Quando entra in vigore la nuova legge. La nuova disciplina entrerà in vigore il quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione sulla «Gazzetta Ufficiale». Peraltro, essa riguarderà solo i contratti che si riferiscono a edifici da

costruire per i quali, alla data di entrata in vigore della legge, non sia ancora stato richiesto (non rilasciato) il permesso di costruire. Pertanto, la nuova legge non si applica a tutte le costruzioni in corso e a tutte quelle ancora da iniziare per le quali, tuttavia, il permesso di costruire sia stato richiesto al Comune prima dell'entrata in vigore del decreto.

Gli interventi edilizi «coperti». Nell'ambito applicativo della

disciplina sembra (ma è assurdo) che questo caso non rientri nell'ambito applicativo della nuova legge, quando, invece, le esigenze di protezione sono ancor più spiccate che in tutti gli altri.

Appartamenti e altre tipologie edilizie. La nuova legge non riguarda solo gli appartamenti, ma qualsiasi tipologia edilizia (negozi, uffici, officini) venduta, in corso di costruzione o ancora da costruire, da un costruttore a un acquirente persona fisica (anche se professionista o imprenditore).

I contratti che rientrano nella nuova legge. La nuova disciplina si applica non solo ai contratti preliminari (che tuttavia rappresentano il caso più frequente), ma anche a qualsiasi tipo di contratto, di natura sia preliminare che definitiva, ove l'oggetto trattato sia un edificio da costruire o in corso di costruzione: per esempio, il contratto definitivo di vendita di casa futura (l'appartamento da costruire); il contratto preliminare o definitivo di permuta *do ut des*, cioè di cosa presente (l'area) contro cosa futura (l'appartamento da costruire); il contratto preliminare o definitivo di

permuta *do ut facias*, cioè di una cosa presente (l'area) contro una prestazione da eseguire (la costruzione) su terreno di residua titolarità di chi ha ceduto l'area; il contratto di precostituzione condominiale (con divisione di cosa futura o concessione reciproca del diritto di superficie) e le assegnazioni alle cooperative.

Il costruttore. Il contratto deve avere come venditore un costruttore: un imprenditore che costruisce direttamente o vende un edificio costruito da altri (per esempio, in seguito a appalto).

L'acquirente. La nuova legge si applica solo ai contratti che abbiano come parte acquirente una persona fisica: da un lato, quindi, si applica anche agli acquisti effettuati da un imprenditore individuale (che, essendo un "professionista", non ha bisogno di protezione); d'altro lato non si applica né all'acquisto effettuato da qualsiasi società (anche una società di persone) né agli acquisti effettuati da enti senza fini di lucro quali associazioni o fondazioni. Tutti ambiti, però, dove le esigenze di protezione spesso sono le stesse che si presentano quando acquirente è una "semplice" persona fisica.

ANGELO BUSANI

IL TESTO DEL PROVVEDIMENTO

Pubblichiamo il testo del decreto legislativo concernente attuazione della legge 2 agosto 2004, n. 210, recante delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, approvato ieri definitivamente dal Consiglio dei ministri.

ARTICOLO 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 a 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 proiettano 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 ad esecuzione

ne 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.

ARTICOLO 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 altro avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio e a consegnare all'acquirente una fideiussione, 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. Resta non comunque esclusi 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.

ARTICOLO 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 decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2, la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.

2. La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:

- a) di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;
- b) di pubblicazione della sentenza dichiaratoria del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;
- c) di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- d) di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.

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

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

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

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

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

ARTICOLO 4

Assicurazione dell'immobile

1. Il costruttore è obbligato a contrarre e 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 co-

struttivi 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.

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 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 all'articolo 2659, primo comma, n. 1) e all'articolo 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 dana-

ro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuale somma 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 e 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 a esse connesse e, particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;

i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;

l) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici con la specificazione dei relativi dati identificativi.

2. Agli stessi contratti devono essere allegati:

- a) il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzare, 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.

ARTICOLO 7

Modificazioni all'articolo 39 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385

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

a) il comma 6 è sostituito dal seguente:

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

b) dopo il comma 6 sono inseriti i seguenti:

«f)-bis. La banca deve provvedere agli adempimenti di cui al comma 6 entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della richiesta di suddivisione del finanziamento in quote corredata da documentazione idonea a comprovare l'identità del richiedente, la data certa del titolo e l'accatastamento delle singole porzioni per le quali è richiesta la suddivisione del finanziamento. Tale termine è aumentato a centoventi giorni se la richiesta riguarda un finanziamento da suddividersi in più di cinquanta quote.

f)-ter. Qualora la banca non provveda entro il termine indicato al comma f)-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 accogla il ricorso, designa un notaio che, anche avvalendosi di ausiliari, redige un atto pubblico di

frazionamento sottoscritto esclusivamente dal notaio stesso. Dall'atto di suddivisione del finanziamento, o dal diverso successivo termine stabilito nel contratto di mutuo decorre, con riferimento alle quote frazionate, l'inizio dell'ammortamento delle somme erogate; di tale circostanza si fa menzione nell'atto stesso.

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

ARTICOLO 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.

ARTICOLO 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.

CONTINUA A PAG. 26