



Consiglio Regionale della Campania  
Settore Segreteria Generale del Consiglio  
Servizio Assemblea

Prot.n. 10746/Gen.

Al Signor Presidente della Giunta  
Regionale della Campania  
Via S. Lucia, n. 81  
N A P O L I

Ai Presidenti delle Commissioni  
Consiliari IV e II

Ai Consiglieri Regionali

All'Assessore delegato ai rapporti  
con il Consiglio regionale

Al Settore Legislativo, Studi e Ricerche

S E D E

**Oggetto: Proposta di legge "Interventi straordinari per la tutela patrimoniale degli acquirenti di beni immobili in difficoltà economiche"  
Reg. Gen. n. 10 (ex Reg. Gen. n. 97 – VIII Legislatura)**

Ad iniziativa del Consigliere Angelo Marino.  
Depositata il 25 maggio 2010

**IL PRESIDENTE**

**VISTO** l'articolo 54 del Regolamento interno

**A S S E G N A**

il provvedimento in oggetto a:

**IV Commissione Consiliare Permanente per l'esame.  
II Commissione Consiliare Permanente per il parere.**

Le stesse si esprimeranno nei modi e termini previsti dal Regolamento

Napoli, **10 GIU 2010**

**IL PRESIDENTE**



*Consiglio Regionale della Campania*  
Settore Segreteria Generale del Consiglio  
*Servizio Assemblea*

## **RELAZIONE**

La presente norma intende integrare il Decreto Legislativo 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 Gazzetta Ufficiale n. 155 del 6.07.2005, che, tra l' altro, ha inteso sovvenire alle difficoltà affrontate da tante famiglie che volendo risolvere in maniera definitiva i loro problemi abitativi avevano intrapreso l'acquisto della loro prima abitazione attraverso costruttori, anche in forma cooperativa, che per varie ragioni si sono poi trovati in difficoltà economiche, non ultimi gli sconvolgimenti giudiziari e politici, che agli inizi degli anni '90 attraversarono in maniera dirompente la nostra Regione. La norma in approvazione, come detto, intende coprire il periodo 1 gennaio 1990 – 30 dicembre 1993 non previsto dal Decreto Legislativo che invece nella nostra regione ha visto numerosissime famiglie non raggiungere la piena titolarità del diritto alla prima casa pur avendo, attraverso sacrifici, provveduto a pagare in tutto o in parte l'agognato immobile. Presupposti sono quindi anzitutto l'acquisto solo della "prima casa", poi da una parte, la presenza di un soggetto (Società, privato costruttore o Cooperativa edilizia e/o Consorzio di Cooperative) realizzatore di un programma di costruzione di abitazioni e, dall'altra, la presenza di soggetti che hanno aderito e partecipato al medesimo programma costruttivo, di cui sono i finali destinatari. Si tratta, in sostanza, di intervenire come indica anche la normativa civilistica, in situazioni (permanenti o temporanee, ma che si protraggono nel tempo) di "crisi" o "difficoltà", ancorché queste non abbiano dato luogo o possano in seguito sfociare in fallimento, liquidazione, concordato preventivo o amministrazione controllata. Pertanto, i soggetti prenotatari e/o assegnatari o promettenti acquirenti, per programmi costruttivi di alloggi in proprietà o in locazione (permanente o con patto di futura vendita) che, in conseguenza della situazione di insolvenza suddetta, siano venuti a trovarsi, nel periodo anzidetto, nella concreta condizione di non poter conseguire la piena titolarità del diritto inerente l'abitazione oppure di perdere o di veder compromesso il diritto già acquisito. Il Progetto di Legge prevede che la Regione possa concedere contributi straordinari di importo non superiore a € \_\_\_\_\_. Si tratta di un contributo individuale, rapportato e concesso al singolo soggetto.



Consiglio Regionale della Campania  
Settore Segreteria Generale del Consiglio  
Servizio Assemblea

**Art. 1**

**(Tipi di interventi e destinatari)**

1. La Regione Campania, in analogia a quanto previsto dall'art. 12 del Decreto Legislativo 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 Gazzetta Ufficiale n. 155 del 6.07.2005, concede contributi straordinari per gli acquirenti di beni immobili situati nel territorio regionale al fine di assicurare un indennizzo a coloro che a seguito dell'assoggettamento del costruttore a procedure implicanti una situazione di crisi di cui al successivo art. 2, hanno subito la perdita di somme di denaro o di altri beni e non hanno conseguito il diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento sugli 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 ai contributi, devono risultare nei confronti del costruttore, a seguito della sua insolvenza, procedure implicanti una situazione di crisi non concluse in epoca compresa tra il 1° Gennaio 1990 e il 30 dicembre 1993 e riguardare comunque esclusivamente l'acquisto della "prima casa".



Consiglio Regionale della Campania  
Settore Segreteria Generale del Consiglio  
Servizio Assemblea

**Art. 2**

**(Definizioni)**

1. Per “acquirente” si intende la persona fisica che sia stata promissoria acquirente o che abbia acquistato un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere avuto 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 per iniziativa della stessa;
2. Per “costruttore” si intende l'imprenditore o la cooperativa edilizia che abbia promesso in vendita o che abbiano venduto un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere avuto 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;
3. Per “situazione di crisi” si intende 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.  
La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti condizioni :
  - a) trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;
  - b) pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;
  - c) 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.
4. Per “immobili” si intende gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano stati edificati o 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.



*Consiglio Regionale della Campania*  
Settore Segreteria Generale del Consiglio  
*Servizio Assemblea*

**Art. 3**

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

1. Per l'accesso ai contributi previsti all'art. 4 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 all'acquirente al costruttore medesimo come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire quale "prima casa";
  - 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 procedurale 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.



*Consiglio Regionale della Campania*  
Settore Segreteria Generale del Consiglio  
*Servizio Assemblea*

**Art. 4**

**(Criteri e modalità)**

1. Per le finalità di cui all'articolo 1 il Consiglio Regionale, su proposta della Giunta regionale, definisce con propria deliberazione criteri e modalità dell'intervento, individuando le ipotesi per le quali sia effettivamente comprovata la situazione d'insolvenza dei soggetti realizzatori, tenendo conto che l'importo massimo del contributo non può in ogni caso superare la somma di Euro duecentomila per ogni singolo beneficiario.



*Consiglio Regionale della Campania*  
Settore Segreteria Generale del Consiglio  
*Servizio Assemblea*

**Art. 5**

**(Norma Finanziaria)**

1. Per l'attuazione della presente legge viene istituito il capitolo di spesa n. denominato: "Iniziative a sostegno degli acquirenti di beni immobili da soggetti in difficoltà finanziaria" che viene finanziato per l'anno 20...., con la somma di un milione di euro.



*Consiglio Regionale della Campania*  
Settore Segreteria Generale del Consiglio  
*Servizio Assemblea*

**Art. 6**

**(Dichiarazione d'urgenza)**

La presente legge ai sensi dello Statuto vigente entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania.