

ASSOCIAZIONE "AREA 167"

BOZZA MODIFICA ART. 31 DELLA LEGGE 448 DEL 23 DICEMBRE 1998, N. 448

* * *

(Disposizione in materia di violazione del prezzo massimo di cessione)

All'articolo 31 della Legge 448 del 23 dicembre 1998, n. 448, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) Dopo il comma 49-ter, è aggiunto il seguente:

49-quater.

Presso i Comuni viene istituito un fondo a tutela della posizione economica di acquirenti e venditori che, in buona fede, hanno compravenduto alloggi edificati in regime di edilizia convenzionata di cui all'art. 35 della L. 865/1971 senza rispettare il prezzo massimo di cessione stabilito nelle convenzioni per la concessione dei suoli da parte degli enti territoriali o dei loro consorzi.

Il fondo, su richiesta dell'acquirente, potrà erogare un importo pari al cinquanta per cento della somma indebitamente corrisposta al proprio venditore facendo legittimo affidamento sulle indicazioni fornite da notai roganti ed enti territoriali.

Il fondo è alimentato con il versamento volontario da parte del venditore, del Comune di competenza e del notaio rogante, nella misura di un terzo ciascuno, della somma spettante all'acquirente a titolo di ripetizione di indebito ex art. 2033 c.c..

Qualora l'importo indicato al secondo capoverso non fosse sufficiente a coprire l'intero costo della procedura di cui al precedente comma 49 bis, sarà automaticamente adeguato all'ammontare necessario.

L'adesione alla procedura è facoltativa e può essere attivata anche dal venditore.

Potrà essere presentata esclusivamente in corso di causa oppure durante una procedura di mediazione davanti agli organismi istituiti con D.L.gs 28/2010. La procedura dovrà essere perfezionata entro 90 giorni dalla sua attivazione durante i quali il giudizio o la procedura di mediazione saranno sospesi.

Nel caso di attivazione da parte dell'acquirente, questi inviterà il venditore, il notaio e il Comune a versare la corrispondente quota di competenza nel fondo.

Nel caso di attivazione da parte del venditore, questi dichiarerà al gestore del fondo la propria disponibilità ad effettuare il versamento della propria quota, invitando il notaio e Comune a dichiarare la propria adesione alla procedura e ad effettuare i versamenti delle quote di competenza.

Nel caso di rifiuto o di mancato riscontro entro 30 giorni da parte del comune o del notaio, il venditore potrà surrogarsi agli stessi.

Nel caso di mancata surroga ed in presenza di una condanna alla ripetizione dell'indebito, i soggetti non aderenti alla procedura saranno tenuti a manlevare il venditore in misura pari al settanta per cento di quanto dovuto riconosciuto all'acquirente ex art. 2033 c.c. ed ex art. 91 c.p.c.

L'accesso al fondo preclude al beneficiario ogni ulteriore azione restitutoria o risarcitoria nei confronti del venditore, del notaio rogante e degli enti territoriali.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La seguente proposta di legge ha ad oggetto la modifica dell'articolo 31 della legge 23 dicembre 1998 n. 448, recante "Misure di finanza pubblica per la stabilizzazione e lo sviluppo" (pubblicata nella G.U. n. 302 del 29 dicembre 1998) mediante inserimento del comma 49 quater.

L'emendamento proposto ha come scopo la veloce risoluzione delle controversie insorte, dopo la pubblicazione della sentenza della S.C. di Cassazione n. 18135 del 16 settembre 2015, tra venditori e acquirenti di alloggi edificati in regime di edilizia convenzionata di cui all'art. 35 della L. 865/1971, per violazione delle Convenzioni relativamente alle norme in tema di prezzo massimo di cessione.

La nostra proposta, diversamente da quelle avanzate al M5S, dal Partito Democratico e da Fratelli d'Italia, ha il pregio di essere conforme alla normativa esistente, alla giurisprudenza consolidata e non viola i principi sanciti nella Carta Costituzionale e nella Convenzione per la salvaguardia dei diritti dell'uomo e delle libertà fondamentali (CEDU).

Propone una soluzione vantaggiosa sia per gli acquirenti che per i venditori che potranno aderire facoltativamente alla procedura. Nel caso di adesione:

- Gli acquirenti, rinunciando ad una quota consistente (pari al 50%) di quanto loro spettante (a titolo di ripetizione di indebitato), avranno la certezza di risolvere la controversia in soli 90 giorni.
- I venditori, che hanno agito in buona fede, pagheranno solo un terzo di tale importo. Gli altri due terzi saranno versati dal Comune e dai notai che li hanno indotti in errore.