

MINISTERO DELLA GIUSTIZIA

DECRETO 2 FEBBRAIO 2006

Istituzione del Fondo di solidarieta' per gli acquirenti di beni immobili da costruire, ai sensi dell'articolo 18, comma 6, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122.
(G.U. n. 34 del 10-2-2006)

IL MINISTRO DELLA GIUSTIZIA

di concerto con

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Vista la legge 2 agosto 2004, n. 210, recante «Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniale degli acquirenti di immobili da costruire»;

Visto l'art. 3, comma 1, lettera f) della legge n. 210 del 2004, il quale detta principi e criteri direttivi per l'istituzione di un Fondo di solidarieta' a beneficio degli acquirenti che, a seguito dell'insolvenza del costruttore che abbia comportato l'apertura di procedure impicanti una situazione di crisi del costruttore non conclusa alla data del 31 dicembre 1993, ne' aperta successivamente alla data di pubblicazione del decreto legislativo delegato, hanno subito la perdita di somme di denaro o di altri beni e non hanno conseguito il diritto di proprieta' o altro diritto reale di godimento su immobili oggetto di accordo negoziale con il costruttore o l'acquisto della titolarita' di un diritto reale di godimento su immobili da costruire per iniziativa di una cooperativa;

Visto l'art. 3, comma 1, lettere g), h), i) ed l) della legge n. 210 del 2004, il quale detta principi e criteri direttivi per il reperimento delle risorse destinate ad alimentare il Fondo, l'individuazione del gestore del Fondo, l'articolazione del Fondo in sezioni autonome, la disciplina dei requisiti e delle modalita' di accesso ai contributi del Fondo;

Visto l'art. 12 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, recante: «Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210, che istituisce il Fondo di solidarieta' per gli acquirenti degli immobili da costruire»;

Visto l'art. 13 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, che stabilisce i requisiti per l'accesso alle prestazioni del Fondo;

Visto l'art. 14 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, che prevede la struttura ed il funzionamento del Fondo;

Visto l'art. 15 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, che disciplina le modalita' di gestione del Fondo; Visto l'art. 17 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, che istituisce il contributo obbligatorio a carico dei costruttori tenuti all'obbligo di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna della prescritta fideiussione; Visto l'art. 18 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, che disciplina le modalita' di accesso alle prestazioni del Fondo e l'istruttoria sulle domande;

Visto, in particolare, l'art. 18, comma 6, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, il quale dispone che con decreto del Ministero della giustizia, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, sono dettate disposizioni relative alle modalita', anche telematiche, di presentazione della domanda ed al contenuto della documentazione da allegare a questa, nonche' in merito allo svolgimento dell'attivita' istruttoria di cui al medesimo articolo;

Visto, in particolare, l'art. 18, comma 1, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, secondo il quale 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;

Visto, in particolare, l'art. 18, comma 4, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, il quale prevede che, con il decreto interministeriale di cui al comma 6, e' costituito un apposito comitato il cui parere puo' essere acquisito dal quale il gestore del Fondo al fine di determinare, nello svolgimento dell'attivita' istruttoria, criteri di valutazione uniformi in merito a situazioni e documentazioni ricorrenti;

Decreta:

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 solidarieta' 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 e' 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 puo' 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 e' allegata la seguente documentazione:
 - a) copia del documento d'identita';
 - 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 iltrasferimento non immediato, a se' o ad un proprio parente in primo grado, della proprieta' o della titolarita' 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, ne' aperta successivamente al 21 luglio 2005. Tale situazione puo' 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 e' 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 e' 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, puo' disporre la revoca o la riforma dei provvedimenti gia' 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 gestio-

ne del Fondo di solidarieta' per gli acquirenti di beni immobili da costruire, nonche' 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 modalita' 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'attivita' svolta, e' immediatamente trasmesso al Ministero concedente per il successivo inoltro alla Corte dei conti.

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

1. Presso la Consap S.p.a. e' istituito il comitato del Fondo di solidarieta' per gli acquirenti di beni immobili da costruire. Il comitato e' 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 attivita' 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 e' 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 validita' delle sedute del comitato e' richiesta la maggioranza assoluta dei componenti. Di ciascuna seduta e' redatto apposito processo verbale.
4. L'ufficio di segreteria del comitato e' 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 entita' e le modalita' di corresponsione, a valere sul Fondo, delle indennita' 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'attivita' istruttoria, nonche' in relazione a specifici quesiti avanzati dallo stesso gestore.
2. Il presente decreto sara' trasmesso ai competenti organi di controllo e sara' pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 2 febbraio 2006

Il Ministro della giustizia Castelli

Il Ministro dell'economia e delle finanze Tremonti

Allegato vedere allegato da pag. 13 a pag. 16