

Emendamento all'Atto Camera 2272-bis-A

Dopo l'art. 40 introdurre il seguente:

ART 40 bis.

“ Modifiche alle disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire”

1. Nel primo comma dell'articolo 2 del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122, è aggiunto il seguente periodo:

“Restano altresì escluse le somme di denaro 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 altri diritto reale di godimento qualora ricorrano cumulativamente le seguenti tre condizioni:

- a) il titolo di pagamento sia costituito da contratto preliminare da trasciversi ai sensi dell'articolo 2645-bis del codice civile;
- b) si tratti di somme che non eccedono il 25% del prezzo complessivamente pattuito;
- c) la somma complessiva per cui risultano eventualmente iscritte ipoteche anteriormente alla trascrizione del contratto preliminare non ecceda il 75% del valore del bene risultante da apposita relazione giurata di stima redatta da professionista abilitato da allegarsi al contratto preliminare.

2. Nell'articolo 17 del d.lgs. 20 giugno 2005, n. 122, sono aggiunti i seguenti commi:

8. Il notaio che riceve o autentica contratti preliminari di vendita, per il periodo di cui al secondo comma, è tenuto a versare al soggetto gestore del Fondo, entro il trentesimo giorno dal ricevimento o dall'autenticazione e con le modalità di cui al terzo comma, l'uno per cento delle somme di denaro 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 altri diritto reale di godimento senza rilascio di garanzia fideiussoria ai sensi dell'ultimo periodo del primo comma dell'articolo 2. Il notaio si può rifiutare di ricevere o autenticare l'atto nel caso in cui il costruttore non gli versi contestualmente il predetto importo.

9. Il notaio che riceve o autentica i contratti preliminari di cui al precedente comma è tenuto a trasmettere entro il 31 dicembre di ogni anno al soggetto gestore del Fondo una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'art. 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al d.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, recante attestazione degli estremi di tali contratti preliminari, con indicazione dei dati dei soggetti interessati e delle somme di denaro 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 altri diritto reale di godimento senza rilascio di garanzia fideiussoria ai sensi dell'ultimo periodo del primo comma dell'articolo 2.”

EMENDAMENTO IN TEMA DI CONTRATTO PRELIMINARE DI CUI ALL'ART. 2645 BIS DEL CODICE CIVILE

<Art.X

1. Dopo l'art.27 del d.p.r. 26 aprile 1986, n.131, aggiungere il seguente art.27bis:

"I contratti preliminari di cui all'art. 2645bis codice civile sono registrati con il pagamento dell'imposta in misura fissa, salvo quanto previsto dalla nota all'art. 10 della tariffa parte prima. L'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo è unitariamente rideterminata, scomputando quanto già pagato all'atto della registrazione del contratto preliminare e con diritto al rimborso dell'eventuale eccedenza

All'atto del preliminare di cui all'art.2645bis codice civile, il contribuente può chiedere al notaio che l'imposta dovuta, ai sensi della nota all'art. 10 della tariffa parte prima, sia liquidata tenendo conto di agevolazioni o di particolari criteri di determinazione dell'imponibile che sarebbero applicabili in sede di liquidazione dell'imposta principale dovuta per la registrazione del contratto definitivo".

2. Alla fine della nota all'art. 10 della tariffa parte prima allegata al d.p.r. 26 aprile 1986, n.131, aggiungere il seguente periodo:

"Al contratto preliminare di cui all'art. 2645bis codice civile relativo a cessioni di beni soggette all'imposta sul valore aggiunto ai sensi dell'art. 40 del testo unico si applica unicamente l'imposta in misura fissa anche se prevede la dazione di somme a titolo di caparra confirmatoria".

3. Alla fine del comma 2bis dell'art.2 del D.lgs 31 ottobre 1990, n.347, aggiungere il seguente periodo:

"L'imposta fissa è scomputata dall'imposta ipotecaria dovuta per la trascrizione del contratto definitivo".

4. Ai fini della determinazione del compenso professionale dovuto al notaio, sono considerati unica prestazione professionale l'atto pubblico o di autenticazione del contratto preliminare di cui all'art. 2645bis codice civile e l'atto pubblico o di autenticazione da parte del medesimo notaio del contratto definitivo. Gli onorari notarili gradualmente per il contratto definitivo ricevuto o autenticato dal medesimo notaio sono applicati rispetto alla misura ordinaria nella stessa percentuale del cinquanta per cento prevista per il contratto preliminare.

5. Alla fine del secondo comma dell'art. 2645bis codice civile aggiungere il seguente periodo:

"fatta eccezione per quelle relative a mutui e finanziamenti destinati all'acquisto, alla costruzione od alla ristrutturazione degli immobili oggetto del contratto preliminare">.

Nel quinto comma primo periodo dell'articolo 2645-bis del codice civile dopo la parola "eseguita" sono aggiunte le seguenti parole "e produce i propri effetti".

6. Nel secondo comma dell'articolo 2775-bis del codice civile, dopo le parole "garantiti da" sono aggiunte le parole "ipoteca iscritta anteriormente alla trascrizione del contratto preliminare, ai creditori garantiti da".