



UNA TRAPPOLA DI MATTONI

UNA NUOVA LEGGE OFFRE MAGGIORI TUTELE PER CHI ACQUISTA UN APPARTAMENTO SULLA CARTA: FIDIEUSSIONI, POLIZZE ASSICURATIVE, FONDO DI SOLIDARIETÀ, DIRITTO DI PRELAZIONE. MA RESTA ANCORA UNA PROTEZIONE TEORICA, PERCHÉ LA NORMA RIMANE LARGAMENTE INAPPLICATA. CHIEDIAMONE IL RISPETTO.

L'ACQUISTO DI UNA CASA in costruzione può trasformarsi in un vero incubo. Lo sa bene il nostro socio di Grosseto Bruno Falzea, che da sedici anni questo incubo lo vive ad occhi aperti. Tutto è iniziato, come avviene in questi casi, con il miraggio di un buon affare: un prezzo più basso di quelli di mercato (rispetto alle case già costruite), un appartamento nuovo di zecca e con le finiture desiderate. Per noi italiani la casa di proprietà, il "mattone", è una tappa imprescindibile nella costruzione di una vita stabile e confortata da certezze. Eppure per il nostro socio questo legittimo desiderio si è trasformato in un'odissea infinita, costellata da mille peripezie giudiziarie: sei cause civili, tre ricorsi al Tar, uno al Consiglio di Stato, varie denunce penali. Nel 1991 firma il preliminare d'acquisto di un appartamento in edilizia agevolata, versa all'impresa la cifra pattuita (117 milioni di vecchie lire), dopodiché ini-

ziano i problemi. Il Comune di Grosseto interviene più volte e rivede al rialzo il prezzo dell'immobile, sostenendo supposti "errori di calcolo"; nel 2002 accade l'irreparabile, cioè fallisce la ditta costruttrice. Dopo anni di battaglie legali, il signor Falzea non è tutt'oggi proprietario effettivo dell'appartamento. Anzi, il curatore fallimentare ha chiesto lo scioglimento del preliminare, cosicché il socio grossetano rischia di ritrovarsi con un pugno di mosche, senza casa e senza soldi. Al danno si aggiunge la beffa, perché se rivuole l'appartamento che ha già pagato deve ricomparselo all'asta giudiziaria. Il fatto più grave è che si nega la casa a chi ne ha diritto per legge e la si vende al miglior offerente. Potremmo pensare che il signor Falzea sia uno sprovveduto, se non sapessimo che lavora presso l'ufficio tecnico erariale del suo Comune e la materia la conosce bene. I giornali ne hanno parlato e ha ricevuto il sostegno di Assocond Conafi (Associazione Italia condomini - Coordinamento nazionale comitati vittime fallimenti). Ma questo è tutt'altro che un episodio isolato.

Ora siamo più tutelati

I numeri sono dolorosamente sorprendenti. Assocond Conafi (www.conafi.net) in un rapporto denuncia che, dal

1993 ad oggi, più di 200 mila famiglie italiane sono rimaste vittime di oltre 9 mila fallimenti immobiliari. Ogni anno vengono segnalati circa mille e cinquecento casi, ciascuno dei quali coinvolge in media 20 nuclei familiari. Lazio, Campania e Lombardia sono le regioni più colpite.

Per porre un argine a queste gravi situazioni, il Parlamento ha emanato una legge (n. 122 del giugno 2005) che obbliga il costruttore a garantire l'acqui-

E I VECCHI FALLIMENTI?

Non è tutto perso per chi è rimasto vittima di un fallimento immobiliare prima dell'entrata in vigore della nuova legge (luglio 2005). Il ministero della Giustizia ha istituito tramite decreto un Fondo di Solidarietà, alimentato con una quota a carico delle imprese edili e gestito dalla concessionaria Consap (www.consap.it). Il fallimento deve essere avvenuto non prima del 31 dicembre 1993 e non dopo il 21 luglio 2005; le imprese dovevano comunque risultare in regola con il permesso di costruire. Naturalmente, anche in questo caso, occorre provare la perdita e il suo ammontare. Chi ha pagato in nero può dire addio alle somme versate. Il termine per aderire al Fondo è stato prorogato al 31 dicembre 2007.

rente con una fideiussione, cosicché in caso di fallimento dell'impresa chi ha comprato l'immobile possa recuperare i soldi che ha versato. Ciò a patto che non si sia giunti al rogito. A maggiore garanzia, per poter stipulare il rogito, la legge obbliga il costruttore a cancellare le ipoteche che gravano sull'immobile. Non è finita qui. Nel caso in cui il fallimento avvenga dopo il rogito, l'acquisto dalla casa non può essere revocato se l'acquirente vi ha stabilito la residenza, purché lo abbia fatto entro 12 mesi.

• *Chi e cosa sono protetti.* La domanda è legittima: vengono tutelati tutti gli acquisti di immobili in costruzione? Purtroppo solo quelli che avvengono tra persone fisiche e "operatore professionale", che può essere una persona fisica, una società o una cooperativa edilizia. La protezione riguarda solo gli immobili da costruire e per i quali è già stato richiesto il permesso di costruire. E cosa succede in caso di ricostruzione o ristrutturazione? Buone notizie: godono della stessa tutela.

• *Cosa è escluso.* La tutela non vale per gli immobili già costruiti e per quelli che all'atto del compromesso sono nella condizione di ottenere l'agibilità. Non essendo retroattiva, la legge non si applica alle costruzioni che avevano già richiesto il permesso di costruire prima del 22 luglio 2005, data della sua entrata in vigore (vedi riquadro *E i vecchi fallimenti?*).

A un anno e mezzo dalla riforma sulla tutela degli acquirenti di immobili in costruzione, Conafi ha voluto vederci chiaro scoprendo che nell'88% dei casi i costruttori non rilasciano la fideiussione bancaria a garanzia di chi compra, come è invece previsto obbligatoriamente a partire dal luglio 2005. Purtroppo la legge non prevede sanzioni, per cui sta all'acquirente armarsi della massima prudenza quando ha a che fare con i costruttori. Conoscere i propri diritti e farli valere con pugno di ferro sono due buoni punti da cui cominciare. Le imprese, spesso prospettandovi la possibilità di spuntare un prezzo più basso, vi fanno firmare dichiarazioni illecite di rinuncia alla fideiussione. Non vi prestate al gioco, perché non solo rischiate di perdere tutto - l'incognita fallimento è sempre dietro l'angolo - ma consentite a soggetti che

eludono la legge, e per di più inaffidabili, di fare affari a scapito dei più deboli.

La garanzia in tasca

Se avete visto il progetto della vostra futura casa e stabilito tempi di consegna, acconti da versare, garanzie, finiture e eventuali sovrapprezzi in caso di ripensamento sui materiali e la disposizione delle camere, blindate ogni singolo

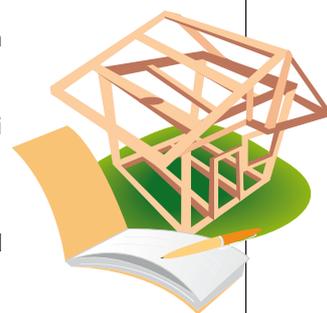
dettaglio nel contratto preliminare, il cosiddetto "compromesso".

• *Il preliminare.* Nell'art. 6 della legge sono elencate minuziosamente le numerose voci che devono essere contenute nel preliminare, e che in questa sede sarebbe troppo lungo elencare. Vi rimandiamo al nostro sito, altroconsumo.it, sotto la sezione "consumi e diritti - normative". Non sottovalutate il mo-

NOVE CONSIGLI UTILI PER TUTELARSI

AL PRELIMINARE

- 1 Fatevi consegnare dal costruttore la fideiussione obbligatoria per legge a garanzia delle somme che gli avete anticipato
- 2 Controllate che il contratto abbia tutti i requisiti previsti dalla legge
- 3 Pagate gli anticipi con mezzi che abbiano valore di prova (ad esempio assegno o bonifico)



PRIMA DEL ROGITO

- 1 Accertatevi che il notaio abbia verificato che sull'immobile non vi siano ipoteche a nome di terzi, nel qual caso pretendete che siano cancellate
- 2 Se è previsto che dobbiate accollarvi il mutuo ipotecario, fate attenzione che il notaio abbia proceduto alla divisione del mutuo e al relativo frazionamento dell'ipoteca. In caso negativo, inviare alla Banca la relativa richiesta
- 3 Al momento della firma, fatevi rilasciare la polizza assicurativa decennale a copertura dei futuri danni



IN CASO DI CRISI

- 1 Il fallimento non può coinvolgere l'immobile se voi che acquistate (o un vostro parente entro il terzo grado) stabilite la residenza entro 12 mesi dalla data di acquisto o di ultimazione dello stesso. Per far valere questo diritto occorre che abbiate pagato il giusto prezzo
- 2 Se l'immobile è venduto all'asta, potete riacquistarlo a prezzo d'asta a condizione che vi sia stato consegnato e lo abbiate già adibito ad abitazione principale (direttamente voi che l'avete acquistato o un vostro parente di primo grado)
- 3 Se riscuotete la fideiussione prima che il curatore fallimentare abbia scelto tra portare a termine il contratto e scioglierlo, il contratto andrà sciolto. Nel caso in cui il curatore decidesse di eseguire il contratto (cioè portare a termine le vendite) chiaramente non è più possibile riscuotere la fideiussione



LA FRANCIA HA FATTO DI MEGLIO

Chi compra una casa in costruzione in Francia continua ad essere molto più tutelato rispetto a noi italiani, nonostante la nostra legge si sia dichiaratamente ispirata al modello francese, purtroppo subendo numerose annacquate. I cugini d'Oltralpe se dopo aver firmato il contratto ci ripensano, hanno sette giorni per potervi recedere. Lo stesso capita se il prezzo dell'immobile aumenta oltre il 5%, oppure se l'immobile manifesta dei difetti tali da ridurne il valore. Per non parlare dei limiti stabiliti per la caparra: se la consegna della casa è prevista entro due anni, l'anticipo non può superare il 2% dell'intera somma pattuita, mentre se la consegna avverrà

entro un anno può arrivare massimo al 5%. Quanto agli effetti del fallimento, che in Italia sono come un'ascia che si abbatte all'improvviso tra capo e collo, in Francia sono molto più soft. Questo perché l'acquisto della proprietà è progressivo, visto che il cliente diventa proprietario dell'immobile mano a mano che i lavori procedono. Così, in caso di fallimento del costruttore, la casa non può essere toccata. Anche il pagamento avviene gradualmente: il prezzo viene saldato solo alla consegna delle chiavi, poiché al momento del rogito è stato versato il 95% dell'intera somma, il 70% alla posa del tetto e non più del 35% a fondamenta pronte.

mento del compromesso pensando che il rogito davanti al notaio sia quello più importante in quanto consente il vero passaggio di proprietà. Le cose fondamentali si stabiliscono nel preliminare. Ricordate sempre di verificare presso il Comune che sia stata rilasciato un permesso o un'autorizzazione a costruire.

- **La fideiussione.** Durante il compromesso merita particolare attenzione la fideiussione. Non firmate il contratto se non vi viene consegnata. Anzi sarebbe meglio che vi venga data ben prima del momento della firma. La fideiussione è la garanzia che le somme da voi versate, prima del passaggio di proprietà, vi saranno restituite in caso di crisi. La legge stabilisce che il costruttore stipuli una fideiussione con una banca, o una compagnia assicurativa, oppure con intermediari finanziari controllati dalla Banca d'Italia.

Di conseguenza, se il rogito avviene a immobile non ancora ultimato, fate attenzione che le somme sborsate non superino il valore della costruzione di cui state diventando proprietari. Per

questo è necessario non versare somme in nero, si trattasse anche solo di una parte, perché ciò che non risulta versato tramite una prova (assegno, bonifico) non vi verrà restituito se la ditta fallisce. Se manca la fideiussione, l'acquirente può fare dichiarare dal giudice la nullità del contratto e chiedere il rimborso di quanto versato con i relativi interessi.

Davanti al notaio

Tutto è apparentemente filato liscio, i lavori sono a buon punto, il momento del rogito è arrivato. Pensate che sia il caso di stare tranquilli e abbassate la

guardia? Faresti molto male. Al momento del rogito, è molto diffusa la pratica di accollare all'acquirente una parte del mutuo ipotecario che il costruttore stipula per finanziare i lavori. È importante in tal caso suddividere in quote il finanziamento e frazionare l'ipoteca, in modo che ogni acquirente sia responsabile solo per la sua parte e non per l'intero complesso immobiliare.

- **La suddivisione dell'ipoteca.** Se sapete già prima di dovervi accollare parte dell'ipoteca, potete chiedere alla banca che ha erogato il finanziamento di procedere alle suddivisioni, anche se l'edificio è in corso di costruzione, purché sia possibile ottenere l'accatastamento delle singole porzioni che costituiscono il complesso immobiliare. Basta che inviate alla banca una richiesta, corredata di copia del compromesso, documento d'identità e documentazione catastale della porzione che vi riguarda, ed entro novanta giorni (centoventi se il finanziamento deve essere suddiviso in più di cinquanta quote) la banca dovrebbe comunicarvi l'avvenuta suddivisione. Se si rifiuta, non resta che ricorrere al presidente del Tribunale nella cui circoscrizione è situato l'immobile.

Diverso il caso in cui gli accordi con il costruttore non prevedano che l'acquirente si accoli il mutuo.

Questa volta la ditta, prima della firma



I LAVORI PROCEDONO A RILENTO

In caso di grave e ingiustificato ritardo, l'acquirente può diffidare l'impresa, chiedere al giudice la risoluzione del contratto o il risarcimento del danno dovuto al ritardo.

GLOSSARIO

FIDEIUSSIONE. Garanzia personale mediante cui un terzo si impegna verso il creditore ad adempiere l'obbligazione del debitore principale.

DIRITTO DI PRELAZIONE. Posizione di precedenza o priorità, stabilita dalla legge, nell'acquisizione di un bene o diritto.

del rogito, dovrà farsi rilasciare dalla banca un titolo per la cancellazione dell'ipoteca e consegnarlo.

Il notaio, comunque, non può procedere alla stipula del rogito se non si è proceduto alla suddivisione del finanziamento e al frazionamento dell'ipoteca, oppure se non c'è un titolo per la cancellazione dell'ipoteca.

- *La polizza.* A tutelare ulteriormente l'acquirente c'è anche una polizza assicurativa, che però è stipulata dalla ditta costruttrice. Anche questa va consegnata a chi compra, nel momento del trasferimento della proprietà. Copre eventuali danni materiali che si verificano nei dieci anni successivi alla data di ultimazione dei lavori.

Arriva la crisi

Se la cattiva sorte ci mette lo zampino e il costruttore fallisce, la nuova legge ha previsto alcuni paracadute.

- *Non siete ancora proprietari.* Consideriamo che il fallimento si verifichi prima che la proprietà sia passata definitivamente nelle vostre mani. Se vi siete attenuti alla legge e avete fatto tutto a regola d'arte, come prima descritto, non dovrete avere problemi a rientrare in possesso delle somme versate, maggiore anche degli interessi legali maturati nel frattempo: c'è la fideiussione che vi garantisce.

Chiaramente non potete incassare la fideiussione, senza che il fallimento sia stato dichiarato in maniera formale. In altre parole, non basta sapere che la ditta è in gravi difficoltà economiche. Per incassare la fideiussione, occorre mandare una richiesta scritta al fideiussore (banca, compagnia assicurativa, intermediario finanziario) allegando la documentazione che provi l'ammontare delle somme da voi versate (ricevute, bonifici). La banca ha 30 giorni di tempo per restituirvi ciò che vi spetta. Chiaramente se avete versato delle somme in nero, potete mettervi l'anima in pace: le avete perse.

Esiste una possibilità, seppure remota, che il curatore fallimentare decida comunque di onorare i contratti con gli acquirenti dell'immobile. Succede quando gli appartamenti sono in pratica ultimati. A questo punto non potete incassare la fideiussione. Generalmente,

però, il curatore fallimentare decide di vendere all'asta l'immobile per pagare i creditori: prima i cosiddetti "creditori privilegiati", per esempio le banche che hanno in mano una garanzia ipotecaria. Poi, con quello che avanza, si pagano i creditori semplici.

C'è di buono che nell'asta giudiziaria avete un diritto di prelazione, cioè potete comprare l'immobile prima di chiunque altro al prezzo definitivo raggiunto nell'incanto. Un diritto riconosciuto a condizione che la casa sia stata adibita ad abitazione principale (anche di un parente di primo grado). Ciò vale anche se avete riscosso la fideiussione. Il tribunale ha l'obbligo di avvisarvi sull'esito dell'asta, mentre voi avete 10 giorni di tempo per esercitare il diritto di prelazione.

- *Siete già proprietari.* La tutela della fideiussione non vale dopo che si è trasferita la proprietà all'acquirente. Quindi se l'impresa edile fallisce dopo il rogito, è prevista per l'acquirente un'altra forma di tutela.

Il curatore fallimentare, infatti, non può sciogliere il contratto se l'immobile è stato acquistato al giusto prezzo (cioè al giusto valore di mercato al momento del preliminare) e chi compra ha stabilito o si impegna a stabilire la propria residenza (o dei parenti entro il terzo grado) entro dodici mesi dalla data di acquisto o di ultimazione dell'immobile. Nessuno, in altre parole, vi sbatterà in mezzo a una strada. ●



Legge inapplicata

Grazie a una nuova legge, chi acquista una casa in costruzione è maggiormente tutelato rispetto al passato, quando il fallimento delle imprese edili gettava nel disperazione le famiglie a causa della perdita per intero dei loro soldi e dell'immobile. Il costruttore è obbligato a stipulare con una banca una fideiussione a garanzia delle somme versate dall'acquirente. Dovrà consegnargli la fideiussione prima o al momento del compromesso, pena la nullità del contratto. Al momento del rogito il costruttore dovrà consegnare anche una polizza assicurativa decennale, che risarcirà l'acquirente nel caso di danni all'immobile derivanti da vizi e difetti costruttivi. Inoltre è stabilito il diritto di prelazione da parte dell'acquirente nel caso di asta giudiziaria. E l'impossibilità, dopo il trasferimento di proprietà all'acquirente che vi ha trasferito la residenza, che il curatore fallimentare possa sciogliere il contratto. Il problema principale rimane uno ed è gravissimo: la mancata applicazione di questa legge. Assocond Conafi ha scoperto che nell'88% dei casi i costruttori, dopo l'entrata in vigore della norma, non ha stipulato la fideiussione.