

Il Consiglio regionale ha approvato il piano 2003-2005 - Vittime dei crac anche in zone periferiche come il Mugello

## Milioni solari

# Fallimenti, trend in crescita

La Regione preme sul Senato perché approvi il Ddl in discussione - Coinvolte 9.500 persone

enti finalizzati all'incremento case in affitto per i meno abiterà attraverso programmi intente, selezionati dalla Regione, e aree ricadenti in tessuti urbani o già insediamenti di edilizia tri 20 milioni di nuove disponibilità per la manutenzione del milioni) e per incentivare forme recupero autonomo delle abitazioni).

zione. Il Consiglio regionale tuire un Fondo unico di rotazione convergere i fondi ex Gescal

## narì

ma abitazione

rogramma di edilizia residenziale oni ci sono nuovi stanziamenti per 44 milioni serviranno a realizzare abitazioni in affitto. Per assegnare i re un bando simile a quello del n affitto», che ha elargito 56,11 ublicci e privati che hanno proposto mmissibili dalla Regione per un larga parte alla locazione

regionale, con una delibera ad hoc, ria per assegnare singoli contributi a 14.390 euro. Beneficiarie sono no spenderli per l'acquisto della

ncessi a fondo perduto e che hanno 8 domande presentate, dopo i di gennaio. Per le 104 famiglie scipare al prossimo bando o di na delle altre coppie non riuscisse a ossimi tre mesi

raggior numero di finanziamenti è mplessivo di 1,888 milioni, seguita (531.032), mentre il fanalino di

**R**imane ancora irrisolta la piaga dei fallimenti immobiliari che colpisce duramente le famiglie toscane. Il 26 maggio scorso il Senato della Repubblica ha approvato l'articolato di un disegno di legge (n.2195) che garantisce la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, ma la votazione definitiva è stata rimandata alla prima data utile dopo le elezioni europee. Intanto, però, tutti gli altri Stati europei hanno un'adeguata disciplina in merito mentre in Italia ci si trova in pratica in una situazione di vuoto normativo in materia che ormai da più di 60 anni viene colmato con l'applicazione dell'art. 72 della legge fallimentare risalente a un Regio Decreto del 1942.

Il fenomeno riguarda in Toscana circa 9.500 persone (220mila in Italia con una perdita complessiva di 18 miliardi), secondo una stima prudente fatta dal Conafi, coordinamento delle vittime immobiliari, sulla base dei dati Istat. Solo i casi di fallimento segnalati al Conafi (Coordinamento vittime fallimenti immobiliari) sono 27 e coinvolgono un totale di 1.311 famiglie omogeneamente distribuite su tutto il territorio toscano che devono affrontare una curatela che in media dura oltre 6 anni. «Il problema si sta ancora aggravando — dice **Sirio Bussolotti**, presidente della Commissione Ambiente e Territorio della Regione — e si è manifestato in alcune zone, come il Mugello, dove non erano mai stati segnalati casi».

Da tre anni la Regione Toscana si sta battendo perché la normativa sia

## A Grosseto condomini all'asta

**O**gni fallimento immobiliare è una storia a sé con caratteristiche peculiari che non consentono soluzioni magari già applicate con successo in altri contesti. Un caso particolare, per esempio, è quello che è accaduto a Grosseto.

La Biemme Costruzioni ha stipulato nel 1991 una convenzione con il Comune. In questa le veniva concesso il diritto di superficie per costruire abitazioni in regime di edilizia popolare, assumendosi alcuni impegni tra i quali c'era l'obbligo che il versamento di acconti da parte dei 29 "promissari acquirenti" dovesse essere subordinato alla preventiva approvazione delle fidejussioni da parte dell'amministrazione comunale. La violazione degli obblighi del costruttore avrebbe portato alla risoluzione dell'atto di concessione con conseguente estinzione del diritto di superficie. A fronte di ritardi nella consegna degli immobili e della

levitazione del prezzo di acquisto delle abitazioni da quello che era stato preliminarmente concordato, in alcuni casi i tempi per la stipula del contratto di compravendita si sono dilatati fino al momento in cui la Biemme Costruzioni è stata dichiarata fallita.

Il Comune, però — affermano le famiglie danneggiate — non si sarebbe fatto garante dell'esistenza di una copertura fideiussoria. Per cui chi non aveva ancora stipulato il contratto definitivo si è ritrovato ad abitare una casa non di sua proprietà, senza avere alcun diritto a riavere indietro quanto versato. Il Comune ribatte affermando che la convenzione non lo obbligava ad assumere una fidejussione e che questa non è stata ritirata per non far perdere l'abitazione a chi ne è già proprietario. In ogni caso alcune case rischiano di andare all'asta. La soluzione del problema la darà il giudice.

modificata. Nel giugno del 2001 è stata approvata una mozione con la quale Consiglio e Giunta si sono impegnati a verificare l'efficacia degli strumenti normativi regionali tendenti a garantire il controllo sull'erogazione di facilitazioni a favore di cooperative e imprese e a sollecitare il Parlamento e il Governo a modificare la legge fallimentare. Poi, nel novembre del 2002, il Consiglio regionale ha avanzato al Parlamento una proposta di legge in materia di tutela dei diritti degli acquirenti di

immobili destinati a essere adibiti a prima casa.

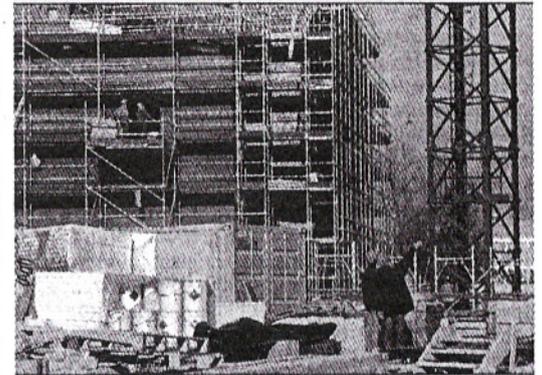
L'anno scorso, di fronte all'acutizzarsi della situazione, la Regione ha definito una procedura che consente di parificare coloro che vengono coinvolti in un fallimento immobiliare a coloro che restano vittime dell'usura. È stato varato un prestito fino a 25mila euro a interessi zero: «Non è certo la soluzione del problema — commenta il presidente **Claudio Martini** — ma un contributo alla riduzione del danno, un modo

per aiutare le famiglie coinvolte a ottenere per lo meno condizioni bancarie agevolate». Il 19 maggio scorso Bussolotti, ha scritto una lettera al Presidente del Senato **Marcello Pera**, invitandolo a calendarizzare il disegno di legge Duilio che delega al Governo la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire. «Nel Ddl — commenta **Adriano La Rocca** dell'Associazione italiana condomini (Assocond) — finalmente sono state introdotte la previsione dell'obbligo del co-

struttore di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna di una fidejussione di importo non minore al 100% delle somme e del valore di ogni altro corrispettivo complessivamente riscosso; l'istituzione di un Fondo di solidarietà a carico delle imprese costruttrici a beneficio degli acquirenti che dichiarano di aver subito la perdita delle somme versate negli ultimi 10 anni. Abbiamo il superamento della discriminazione tra chi acquistava la prima casa o una multiproprietà».

## Cantieri a rischio

Notevoli le ripercussioni in Toscana



■ **Il fenomeno.** Il problema dei fallimenti di società di costruzione senza tutela per chi ha anticipato i soldi per l'acquisto della casa riguarda in Toscana circa 9.500 persone (220mila in Italia, con una perdita di 18 miliardi). Solo i casi segnalati al Conafi sono 27 e coinvolgono un totale di 1.311 famiglie. La curatela dura in media oltre 6 anni.

uro. Beneficiarie sono  
rli per l'acquisto della

ndo perduto e che hanno  
presentate, dopo  
) Per le 104 famiglie  
rossimo bando o di  
tre coppie non riuscisse a  
mesi

nero di finanziamenti è  
di 1,888 milioni, seguita  
, mentre il fanalino di  
essante è quello delle  
lie coniugate (3 senza

ico di rotazione  
orse ex Gescal

a quota 270 milioni.  
e della commissione  
Sirio Bussolotti, ha  
mpletamento del pro-  
00 abitazioni in affitto  
di risorse a livello  
sul provvedimento è  
entro-destra, a partire  
ommissione, Franco  
«Il programma dà la  
ner conto delle conse-  
ggio a forme private  
e lascia un vuoto nel  
. La sperimentazione  
a preoccupazioni, ma

IELE MASTELLARINI

mente distribuite su tutto il territorio  
toscano che devono affrontare una  
curatela che in media dura oltre 6  
anni. «Il problema si sta ancora ag-  
gravando — dice Sirio Bussolotti,  
presidente della Commissione Am-  
biente e Territorio della Regione —  
e si è manifestato in alcune zone,  
come il Mugello, dove non erano  
mai stati segnalati casi».

Da tre anni la Regione Toscana si  
sta battendo perché la normativa sia

quale Consiglio e Giunta si sono  
impegnati a verificare l'efficacia de-  
gli strumenti normativi regionali ten-  
denti a garantire il controllo sull'er-  
ogazione di facilitazioni a favore di  
cooperative e imprese e a sollecitare  
il Parlamento e il Governo a modifi-  
care la legge fallimentare. Poi, nel  
novembre del 2002, il Consiglio re-  
gionale ha avanzato al Parlamento  
una proposta di legge in materia di  
tutela dei diritti degli acquirenti di

L'anno scorso, di fronte all'acutiz-  
zarsi della situazione, la Regione ha  
definito una procedura che consente  
di parificare coloro che vengono  
coinvolti in un fallimento immobiliare  
a coloro che restano vittime  
dell'usura. È stato varato un prestito  
fino a 25mila euro a interessi zero:  
«Non è certo la soluzione del proble-  
ma — commenta il presidente Clau-  
dio Martini — ma un contributo  
alla riduzione del danno, un modo

carie agevolate». Il 19 maggio sco-  
so Bussolotti, ha scritto una lettera  
al Presidente del Senato **Marcello  
Pera**, invitandolo a calendarizzare il  
disegno di legge Duilio che delega  
al Governo la tutela dei diritti patri-  
moniali degli acquirenti di immobili  
da costruire. «Nel Ddl — commenta  
**Adriano La Rocca** dell'Associazione  
italiana condomini (Assocond)  
— finalmente sono state introdotte  
la previsione dell'obbligo del co-

deiusione di importo non minore al  
100% delle somme e del valore di  
ogni altro corrispettivo complessiva-  
mente riscosso; l'istituzione di un  
Fondo di solidarietà a carico delle  
imprese costruttrici a beneficio deg-  
li acquirenti che dichiarano di aver  
subito la perdita delle somme versa-  
te negli ultimi 10 anni. Abbiamo il  
superamento della discriminazione  
tra chi acquistava la prima casa o  
una multiproprietà».

## L'iniziativa / Accordi con gli istituti bancari per aiutare chi ha subito un danno

Lucca. Uno scorcio  
del centro  
storico  
della città



La Toscana si presenta nel pa-  
norama nazionale come una  
regione all'avanguardia nella  
tutela dei diritti delle persone coin-  
volte nei fallimenti immobiliari gra-  
zie alle esperienze che si sono avute  
nelle Province di Pisa e di Lucca.  
«Questa è una materia molto delica-  
ta — dice **Antonietta Pochini** del  
Conafi, il coordinamento per la tute-  
la delle vittime di fallimenti immo-  
biliari — io stessa sono rimasta vit-  
tima di un fallimento a San Giuliano  
Terme e nel 2000 mi sono rivolta  
alla Provincia che, d'intesa con il  
Comune, è intervenuta per bloccare  
l'asta di vendita e mi ha sostenuto

nella trattativa con le banche. Ora  
con la Provincia stiamo seguendo  
altre 9 procedure di fallimento che  
coinvolgono 157 famiglie». L'attivi-  
tà delle istituzioni non si limita sol-  
tanto all'interessamento nei casi  
concreti. «Siamo riusciti ad aprire  
un tavolo sovraprovinciale al quale  
hanno partecipato la Regione e la  
Provincia di Lucca — afferma Ser-

**gio Castelli**, incaricato alle Politi-  
che sociali della Provincia di Pisa  
— e questo ci ha permesso di avere  
una visione allargata del fenomeno.  
Da questo lavoro è nata una propo-  
sta di legge in materia di tutela dei  
diritti degli acquirenti di immobili  
destinati a prima casa che è stata  
portata avanti dalla Regione. È stata  
poi emanata anche una circolare

# Lucca, la Provincia è scesa in campo

Abi che sensibilizza le banche  
nell'erogazione di mutui ipotecari a  
favore di aggiudicatari di immobili  
nelle vendite giudiziarie».

Anche la Provincia di Lucca con  
il presidente del Consiglio, **Giovan-  
ni Gemignani**, è intervenuta nel  
febbraio scorso a favore di cittadini  
coinvolti in un fallimento, attraver-  
so una trattativa privata con le ban-  
che, facendo riconoscere gli importi  
che le famiglie avevano anticipato e  
permettendo la riacquisizione del  
credito in questione a un prezzo  
vantaggioso. «Questo primo passo  
— afferma Gemignani — è una  
vittoria a cui mi auguro ne seguano

presto altre per i casi ancora in esa-  
me. Se non fossimo intervenuti que-  
ste persone avrebbero perso la casa  
e avrebbero dovuto pagare l'affitto  
per i 5-6 mesi in cui l'avevano abita-  
ta. Il Presidente del Consiglio pro-  
vinciale è garante dei diritti costituzi-  
onali sul territorio e, se entro lug-  
lio non sarà approvata dalle Came-  
re la legge Duilio, convocherò una  
riunione con gli altri Presidenti dei  
consigli provinciali presenti in re-  
gione per predisporre una strategia  
condivisa di azione nella tutela dei  
diritti degli acquirenti».

A CURA DI  
**ALESSANDRO PETRINI**

e assegnazioni fuori dalla Città del Palio sono passate da 13,7 a 22,7 milioni

## si fermano a Siena

e - Per l'arte sono stati stanziati 8,6 milioni

miòr per il 2004, e  
di la fondazione ha  
o contribuito per l'or-  
one degli eventi. Di  
nel doppio è stato il

le anche il sostegno all'ateneo  
fiorentino e al Comune di Fi-  
renze: la particolarità è che so-  
no stati quasi tutti i progetti  
presentati dalla giunta regiona-

Sala dei Grandi. Alla Diocesi  
di Massa Marittima e Piombi-  
no è andato infine il contribu-  
to di 150mila euro per il restauro  
del Duomo di Massa Marit-



### Il quadro

Quasi un terzo dei fondi per l'arte alle altre nove province

Uno scalo ampliato e potenziato

## Ritornano i voli ad Ampugnano

L' aeroporto di Siena-  
Ampugnano ripren-  
de la sua attività,  
mentre sono in fase di comple-  
tamento i lavori di adeguamen-

La pista di volo è stata porta-  
ta nell'ultimo anno a 1.500 me-  
tri (al momento utilizzabile per  
1.400, in attesa della sistemazione  
di un'area di sicurezza