

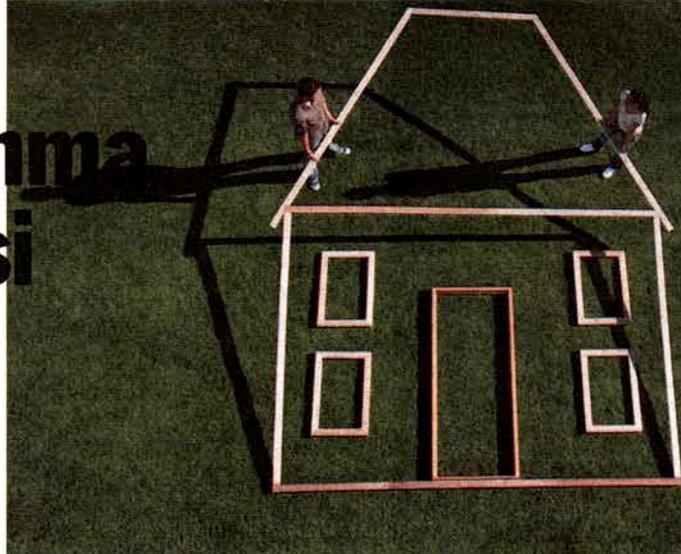
Per evitare il dramma di chi deve pagarsi la casa due volte

di Lauro Sangaletti

Correva l'anno 2005 e il decreto legislativo 122 (in attuazione della legge 210/2004) istituiva un Fondo di solidarietà con lo scopo di tutelare chi, in seguito al fallimento del costruttore che si era impegnato a realizzare un'abitazione previo anticipo del costo dell'immobile, si fosse trovato senza soldi e senza casa.

Dopo 3 anni un'iniziativa dell'associazione CittadinanzAttiva ha voluto fare il punto della situazione partendo dall'esperienza del Comune di Covo (vedi box) e coinvolgendo le associazioni di costruttori, i condomini, i notai e Anci.

Le parole di Carlo Redondi, Sindaco di Covo (Comune di 3800 abitanti in provincia di Bergamo), illustrano una situazione non inconsueta: "nel 2004, dopo circa un mese dalla mia elezione, ho ricevuto una lettera di un curatore fallimentare con la quale mi si metteva a conoscenza del fatto che era stata avviata una procedura fallimentare inerente a dei fabbricati divenuti di proprietà del Comune. In conseguenza a ciò il Comune stesso era tenuto al versamento di 1.839.812 euro come rimborso delle varie sofferenze



che gravavano sul cantiere".

In situazioni simili i soggetti più coinvolti sono in realtà i cittadini che si trovano espropriati di un bene che credevano loro, pagato in anticipo e sul quale non possono far valere alcun diritto.

La norma introdotta nel 2005 avrebbe dovuto risolvere questo problema istituendo un fondo di garanzia e rendendo obbligatorie le fidejussioni ma in realtà è rimasta largamente inapplicata. Secondo le stime presentate durante il convegno da Assocond-Conafi le garanzie vengono applicate solo al 29% delle costruzioni (al nord nel 44% dei casi, al centro nel 16% e al sud nel 5%).

Questo fatto determina due risultati negativi: da un lato molti di coloro che hanno comprato casa non sono protetti dal rischio di fallimento del costruttore; dall'altro le risorse che confluiscono nel fondo sono insuf-

Duecentomila famiglie coinvolte nei fallimenti dei costruttori

> Prima dell'entrata in vigore del D.Lgs. 122/2005 non esistevano in Italia (a differenza dei paesi UE) norme che tutelavano gli acquirenti di case in via di costruzione. In caso di fallimento dell'azienda costruttrice si perdevano sia i soldi versati che il diritto all'immobile per il quale le parti si erano impegnate.

Comprare casa era un rischio che poteva far dormire sonni molto agitati.

La situazione del mercato immobiliare richiedeva infatti pagamenti anticipati che non avevano però un riscontro di reali garanzie a tutela dell'acquirente se non quella relativa all'iscrizione di quest'ultimo al chirografo per godere di un eventuale rimborso nel caso in cui in seguito alla vendita dei beni del fallito fossero stati liquidati i crediti di chi godeva di maggiori privilegi (fornitori, lavoratori, banche, etc).

Dai dati forniti da Assocond - CO.NA.FI. risulta che sul finire degli anni novanta i fallimenti in Italia nel settore delle costruzioni fossero circa 2700 all'anno di cui 1500 inerenti all'edilizia residenziale. Questa situazione ha comportato il coinvolgimento di circa 200mila famiglie.

Una soluzione è giunta con il provvedimento del 2005 che ha sottratto l'acquirente dalla procedura fallimentare garantendone i diritti con altri strumenti tra i quali l'obbligo per il costruttore di garantire le somme versate dagli acquirenti attraverso una fidejussione.

Punto fondamentale del provvedimento è stata inoltre l'istituzione presso il Ministero dell'economia e delle finanze del "Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire" (costituito da contributi obbligatori a carico dei costruttori) al fine di assicurare un indennizzo agli acquirenti che hanno subito la perdita di denaro e non hanno conseguito il diritto di proprietà.

ficienti a coprire le vittime dei fallimenti passati.

Per dare un'idea della situazione basti pensare che al Fondo di solidarietà sono state rivolte richieste di indennizzo per oltre un miliardo di euro mentre i fondi disponibili ammontano a 21,6 milioni che soddisfano circa il 2% delle richieste.

Giustino Trincia, vicesegretario nazionale di CittadinanzAttiva, commentando tale situazione ha dichiarato che: "il dato di fondo è quello di un grave deficit di garanzie da almeno quattro punti di vista: quello normativo, quello della regolazio-

ne, della rappresentanza e delle risorse". CittadinanzAttiva ha quindi lanciato otto proposte per risolvere la situazione tra cui l'analisi e la semplificazione dei contratti.

Di fronte a questa situazione e considerando l'esempio di Covo, anche i Comuni possono fare la loro parte. Pier Attilio Superti, segretario generale di Anci Lombardia, ha infatti affermato che: "se ai Comuni venisse consegnato e riconosciuto un ruolo forte di regolatore anche per questi aspetti e di verifica dell'applicazione di alcune norme a tutela dei propri cittadini, grazie alla conoscenza più diretta e alla presenza più immediata, si potrebbero ottenere risultati migliori e una migliore gestione dei progetti".

Il Comune di Covo ha trovato una soluzione concreta e dignitosa

> La vicenda che ha interessato il Comune di Covo, nella pianura della provincia di Bergamo, ha avuto origine nel 1998 quando l'amministrazione comunale aveva stimolato un'operazione immobiliare di edilizia economica popolare. I problemi sono sorti con il fallimento della cooperativa che si era aggiudicata la costruzione delle abitazioni e aveva già sottoscritto contratti preliminari di vendita per alcune unità abitative. A quel punto gli immobili già occupati dagli assegnatari, non essendo stati rogati, sono divenuti di proprietà del Comune in seguito alla risoluzione della convenzione con la cooperativa. Per questo l'unico soggetto a cui il Curatore Fallimentare poteva rivolgersi per ottenere quanto dovuto era il Sindaco. A complicare la situazione si aggiungeva inoltre il fatto che il Comune, per legge, era subentrato nei mutui fondiari contratti dalla cooperativa con le banche prima del fallimento.

Per il Sindaco Redondi si profilava una situazione alquanto difficile da risolvere e così riassumibile: il Curatore pretendeva circa 1.545.000 euro; le banche creditrici vantavano mutui ipotecari per complessivi 1.642.000 euro; 9 assegnatari che avevano versato alla cooperativa elevate somme di denaro e che già occupavano le abitazioni si reputavano legittimi proprietari delle stesse; 2 assegnatari che avevano acquistato degli appartamenti di una palazzina non ancora ultimata e che avevano versato lauti anticipi non occupavano le abitazioni e pretendevano o il rimborso di quanto versato o il possesso pieno degli appartamenti. Non si deve inoltre dimenticare che, come afferma il Sindaco, "il bilancio del Comune di Covo pareggia a 3.900.000 euro, pertanto è abbastanza semplice desumere che una simile richiesta non era di semplice evasione".

Per risolvere l'intricata questione l'amministrazione comunale ha intrapreso una trattativa su due fronti: da una parte con le banche e la curatela dall'altra con le famiglie che si sentivano truffate.

In breve ecco come si è giunti alla soluzione:

- > 1 il Comune ha effettuato una stima dei beni da contrapporre a quella presentata dalla curatela;
- > 2 un avvocato, incaricato dal Comune, ha provveduto a tenere i rapporti (non semplici) con le banche e la curatela e ha strappato il consenso per chiudere la vicenda con il versamento di 1.200.000 euro alle banche e di 330.000 euro alla curatela;
- > 3 sul fronte degli assegnatari si è arrivati a far acquistare gli immobili a coloro che li occupavano, fissando il prezzo secondo i criteri stabiliti dalla Regione per l'edilizia residenziale convenzionata e concedendo alcuni benefici. Questa operazione ha comportato un introito di circa 900.000 euro;
- > 4 è stata messa all'asta la palazzina al rustico, aggiudicata per 1.120.000 euro;
- > 5 la somma complessiva introitata ha permesso di chiudere definitivamente le sofferenze e di ottenere un avanzo di 387.000 euro, suddiviso tra gli assegnatari in proporzione a quanto avevano sborsato inizialmente.

Il primo cittadino di Covo commenta così il risultato: "ritengo che la vicenda pur se faticosamente abbia avuto una conclusione più che dignitosa portando anche la parte più debole, quella degli assegnatari, ad avere un buon risarcimento".