

# La tutela degli acquirenti nell'acquisto degli immobili da costruire: applicazione del D.Lgs. 122/2005 ... finzione o realtà?

Organizzato da:



Rete Giustizia per i Diritti  
Cittadinanzattiva Lombardia

Giustizia

Con il patrocinio di:



**Regione Lombardia**  
Commercio, Fiere e Mercati



## Convegno

16 dicembre 2008

Ore 14:00

Palazzo Besana

Sala Assemblee Intesa Sanpaolo

INTESA  SANPAOLO

Piazza Belgioioso, 1 - Milano

Il seminario gode del patrocinio e dell'accREDITAMENTO dell'Ordine degli Avvocati di Milano con l'attribuzione di n. 4 crediti formativi per gli avvocati\*

### Programma

Ore 14:00  
Registrazione dei partecipanti

**Claudio De Albertis**  
Presidente ASSIMPREDIL-ANCE

Ore 14:30  
Apertura dei lavori e saluti

**Giacomo Fumeo**  
Presidente FILCA cooperative

**Elio Scaramuzza**  
Segretaria regionale  
Cittadinanzattiva Lombardia

**Achille Lineo Colombo Clerici**  
Presidente Assoedilizia

**Carlo Redondi**  
Sindaco di Covo

**Lorenzo Guerini**  
Presidente ANCI Lombardia

**Roberto Cordini**  
Avvocato di Cittadinanzattiva

**Gian Vittorio Cafagno**  
Consigliere Consiglio Nazionale Notai  
Presidente Consiglio Notarile Novara

Ore 15:00 Interventi

**Franco Casarano**  
Presidente nazionale  
Assocond-Conafi

Ore 18:30 Chiusura Lavori

**Giustino Trincia**  
Segretaria nazionale  
Cittadinanzattiva

**Federico Rolfi**  
Giudice del Tribunale di Monza  
Sezione fallimentare

\*Per informazioni contattare: Carla Belli  
Cittadinanzattiva della Lombardia onlus  
Tel. 02.70009318— 02.73950559  
cittadinanzattivapit@fastwebnet.it  
www.cittadinanzattivalombardia.com



# **Comune di Covo**

## **Provincia di Bergamo**

---

### RELAZIONE CONFERENZA "CITTADINANZATTIVA"

Nel giugno del 2004 sono stato eletto Sindaco del Comune di Covo, comune con circa 3800 abitanti situato nella bassa bergamasca. Dopo circa un mese dalla mia elezione ho ricevuto una lettera dal curatore fallimentare dott. Bianconi con la quale si metteva a conoscenza il legale rappresentante dell'ente che era stata avviata una procedura fallimentare, che aveva come oggetto dei fabbricati divenuti di proprietà del Comune di Covo e in conseguenza a ciò il comune stesso era tenuto al versamento di euro 1.839.812 somme richieste in parte (ca. 1.500.000 per il valore degli immobili ed oltre euro 300.000 per restituzione di oneri concessori).

Tengo a sottolineare che il bilancio del Comune di Covo pareggia a euro 3.900.000, è abbastanza semplice desumere che una simile richiesta non era di semplice evasione da parte del Comune stesso.

In pratica cosa si era verificato? Sostanzialmente intorno al 1998 l'allora amministrazione comunale aveva stimolato un'operazione immobiliare di edilizia economica popolare, la cooperativa che si era aggiudicata la costruzione delle abitazioni, dopo aver sottoscritto contratti preliminare di vendita per alcune unità abitative, è fallita; gli immobili già occupati dagli assegnatari non essendo stati rogitati sono divenuti di proprietà del Comune, in seguito alla risoluzione della convenzione, essendo il Comune divenuto unico legittimo proprietario degli immobili realizzati dalla cooperativa fallita, l'unica porta dove il Curatore Fallimentare poteva legittimamente bussare per ottenere quanto a lui dovuto era proprio quella del mio ufficio.

A complicare la situazione si aggiungeva il fatto che il Comune, per legge, era subentrato nei mutui fondiari contratti con le banche per l'edificazione dalla Cooperativa prima del fallimento.

A questo punto io novello Sindaco mi sono trovato nelle mani una questione piuttosto pernicioso, davanti a me avevo:

- Una curatela che pretendeva con valore stimato da proprio perito circa 1.545.000 euro;
- Le banche creditrici che vantavano mutui ipotecari per complessivi 1.642.000 euro;
- Nove assegnatari che avevano versato somme di denaro elevate alla cooperativa, già occupavano le abitazioni e psicologicamente si reputavano legittimi proprietari delle stesse;



- Due assegnatari che avevano acquistato degli appartamenti di una palazzina non ancora ultimata, versando lauti anticipi, che non occupavano le abitazioni e che psicologicamente pretendevano o il rimborso di quanto a suo tempo versato o il possesso pieno degli appartamenti acquistati.

Gestire una situazione simile non apparve da subito molto semplice.

La trattativa quindi è stata compiuta da subito su due fronti:

- da una parte le banche e la curatela alle quali si è voluto far comprendere che un comune della dimensione di Covo non poteva assolutamente permettersi di sborsare con facilità somme di denaro come quelle che erano richieste;
- dall'altra parte le famiglie assegnatarie che si sentivano truffate e che volevano la proprietà della loro casa senza dover sborsare nuovamente i quattrini che avevano già versato alla cooperativa;

Avvalendoci del supporto di uno staff di tecnici qualificati: Avvocato, Tecnico Comunale e Segretario Comunale ci siamo messi subito al lavoro arrivando ad un esito che non avrei mai sperato, che pur facendo rinunciare tutti a qualcosa a portato ad un finale abbastanza indolore. Per sintetizzare procedo in modo schematico:

1 Il Tecnico Comunale geom. Beretta ha provveduto ad effettuare una stima dei beni da contrapporre a quella presentata dalla curatela, in modo tale da poter dare un valore agli immobili divenuti di proprietà del Comune;

2 L'Avv. Pagliarini, incaricato dal Comune, ha provveduto a tenere i rapporti con le banche e la curatela, in seguito ad una non semplice trattativa ha strappato il consenso per chiudere la vicenda, con il versamento di euro 1.200.000 alle banche e di euro 330.000 ca. alla curatela;

3 Sul fronte degli assegnatari si è arrivati a far acquistare gli immobili ha coloro che li occupavano, fissando il prezzo secondo i criteri stabiliti dalla regione per l'edilizia residenziale convenzionata e dunque calmierato, concedendo alcuni benefici, tra cui il più importante la concessione del diritto di proprietà in luogo del diritto di superficie, cosa che non avrebbero avuto dall'acquisto fatto dalla cooperativa. Questa operazione ha comportato l'introito di circa 900.000 euro;

4 E' stata messa all'asta la palazzina al rustico, non ancora occupata proprio perché non ultimata, asta che ha visto un'aggiudicazione della stessa alla cifra di euro 1.120.000,00 ;

5 La somma complessiva introitata ha permesso di chiudere definitivamente le sofferenze sia con le banche che con la curatela e di ottenere un avanzo di euro 387.000,00 al netto di tutti i pagamenti;

6 A questo punto la vicenda era risolta, sia sul piano fallimentare che su quello sociale (tutti gli assegnatari avevano ottenuto la loro casa). In considerazione però del fatto che il risultato finanziario dell'operazione ha prodotto un avanzo di euro 387.000, l'Amministrazione Comunale ha voluto ridistribuire questi soldi, suddividendoli tra tutti gli assegnatari proporzionalmente a quanto avevano sborsato inizialmente prendendo a riferimento le domande di insinuazione al passivo del fallimento svolte dagli assegnatari.

Ritengo che la vicenda pur se faticosamente, tutte le operazioni da me descritte molto sinteticamente, hanno comportato un lavoro durato circa quattro anni, abbia avuto una conclusione più che dignitosa, portando anche la parte più debole, quella degli assegnatari, ad avere un buon risarcimento. L'auspicio sarebbe quello che le Istituzioni nazionali si muovano, andando a riempire di contenuti e di quattrini gli ammortizzatori e gli accorgimenti già previsti dall'ordinamento che da un lato rendano sempre più rari questi accadimenti e dall'altro diano un concreto aiuto agli sventurati che cadono nelle maglie di questi fallimenti.

Mi auguro che il convegno di oggi possa essere utile in questo senso, ringrazio tutti dell'attenzione e auguro un buon proseguimento di giornata.