

IMMOBILI & DIRITTO ■ Rischio di stallo per le tutele anti-truffa imposte al costruttore

Fideiussione «vincolata»

Spazio a un preliminare condizionato al rilascio della garanzia - Lacune sulle «sanzioni»

La fideiussione tutela chi acquista un immobile in costruzione. La nuova legge di tutela degli acquirenti di edifici da costruire impone che, alla stipula del contratto preliminare, il costruttore consegni all'acquirente una fideiussione a garanzia di tutti i pagamenti fatti e da fare prima del rogito, in modo che sia tutelata la loro restituzione in caso di crisi del costruttore. Se la fideiussione non viene consegnata, la nuova legge dice che il contratto è nullo: si tratta, peraltro, di una nullità, cosiddetta "relativa", che può essere fatta valere solo dall'acquirente e non dal costruttore.

Il contratto senza fideiussione. La nuova legge, dunque, non lascia spazio che a questa alternativa: o il costruttore ha già "in mano" le fideiussioni prima di stipulare il preliminare (sempre che l'ente fideiussore sia disponibile a questa modalità organizzativa) oppure la scena vedrà costruire e acquirente accordarsi sui contenuti del preliminare, stringersi la mano, non scrivere nulla (tanto il contratto sarebbe nullo) e riconvocarsi a breve, una volta che il primo dispendio della fideiussione. Solo chi non ha dimistichezza con la contrattazione immobiliare sa che que-

ste modalità organizzative sono impraticabili. La contrattazione non può permettersi il lusso (e il rischio) di uno stallo per il periodo che serve a deliberare la fideiussione.

Il contratto condizionato al rilascio della fideiussione. I giuristi hanno già indicato un percorso che può essere aderente al dettato della nuova legge senza dimenticare le esigenze della contrattazione.

Ma restano alcuni nodi da sciogliere

cellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile». Naturalmente questa disposizione si applica

Nuove responsabilità anche per i notai

solo agli edifici da costruire contemplati dalla nuova legge.

Dettando una norma di divieto all'operato del notaio, il legislatore, da un lato, ha voluto indirettamente proteggere l'acquirente dal rischio di entrare in possesso di un immobile ipotecato o pignorato, e, d'altro lato, ha voluto sottolineare la responsabilità notarile nel caso in cui succedano eventi di questo genere. Anche questa previsione mostra tuttavia che il legislatore talvolta detta regole senza conoscere la realtà che intende disciplinare. Quanto alla responsabilità notarile, infatti, non c'era bisogno di sottolinearla, in quanto il professionista è responsabile verso il cliente nel caso di compravendita di un bene

gravato da formalità pregiudizievoli.

Quanto, poi, alla pretesa tutela che in tal modo si è voluto realizzare per l'acquirente, la nuova norma non aggiunge nulla a quanto già in passato accadeva (chi comprava doveva esser garantito dell'assenza di ipoteche). Anzi, crea molti fastidi operativi in tutte le ipotesi nelle quali, pur operando a favore dell'acquirente in un assetto di totale sicurezza, era inevitabile stipulare il rogito seppur in presenza di ipoteche, destinate a essere cancellate in breve tempo. Si pensi, infatti, a tutti i casi in cui le procedure deliberative della banca che deve cancellare l'ipoteca siano formalmente complesse. In tal caso, l'istituto di credi-

to, in attesa della formale cancellazione, rilascia una lettera impegnativa alla

cancellazione dell'ipoteca o a tutti i casi in cui si usano i soldi dell'acquirente per ripianare i debiti del venditore, creando il classico "circolo vizioso" nel quale chi acquista non paga se la banca non cancella e la banca non cancella se l'acquirente non versa. Per non parlare, infine, delle procedure esecutive, ove il creditore non fa istanza di estinzione del procedimento (e il giudice non provvede) fino a che non ci sono i soldi a disposizione.

A. BU.

sanzione stabilita in caso di mancata consegna della fideiussione occupa una posizione di primo piano. Il meccanismo ideato dal legislatore presenta, infatti, diverse lacune poichè l'acquirente privo di fideiussione che abbia sborsato denaro o sia stato tradito nella sua aspettativa, non se ne fa nulla di invocare la nullità e cioè di sciogliersi dal contratto. Se il costruttore è insolvente, il creditore è destinato a rimanere con "un palmo di naso".

Ancora, se il caso della mancata consegna della fideiussione è equiparabile, come pare, alla consegna di una fideiussione non in linea con la nuova legge, anche qui la nullità del contratto è un boomerang. Se è nullo il contratto garantito, è nulla pure la garanzia e l'acquirente non trova tutela nella legge.

ANGELO BUSANI

notizie in breve

ICI

Sempre più «al top» l'aliquota ordinaria

■ L'Ici cresce ancora e, anche se la corsa al rincaro ha registrato una piccola frenata, in circa sei città su dieci l'aliquota ordinaria ha toccato il livello massimo, fissato dal legislatore al 7 per mille. Dei 106 comuni capoluogo sono 60 quelli che — come anticipato dal Sole-24 Ore del 4 giugno — non potranno aumentare più l'aliquota base, perché ha toccato il tetto della forchetta prevista dalla legge nazionale. In ogni caso il rincaro tocca solo marginalmente la prima casa: a fronte di dieci capoluoghi che hanno fatto lievitare le aliquote sulle abitazioni principali, ce ne sono sei che l'hanno ridotta.

CASSAZIONE

Niente assegno all'ex moglie se il padre mantiene figli adulti

■ Il marito che continua a mantenere i figli anche a 40 anni a causa del loro «redditi esigui» non è più tenuto a mantenere la ex moglie. Lo ha sancito la Corte di cassazione (sentenza 12292) che ha respinto il ricorso di una 63enne di Napoli. La signora nel '99 si era vista rispondere positivamente dalla Cassazione alla sua richiesta di mantenimento, ma la Corte d'appello di Napoli, nel marzo 2002, aveva respinto ogni sua pretesa anche alla luce del fatto che il titolo di studio le garantiva diverse chance. La Cassazione, cui la signora si è rivolta per la seconda volta, ha bocciato definitivamente le sue pretese. A pesare sulla decisione di piazza Cavour il fatto che l'ex marito, impiegato ormai in pensione, aveva totalmente a carico i tre figli di età compresa tra i 36 e i 40 anni che continuava a mantenere dati i loro «redditi esigui». La Corte ha rilevato come la figlia della coppia, «che aveva iniziato a svolgere lavori saltuari, aveva contratto una malattia alle articolazioni» e quindi doveva essere aiutata dal padre, mentre «gli altri due figli, di 36 e 40 anni, percepivano dalle rispettive attività redditi esigui che perciò dovevano essere integrati», sempre dal padre, «come attestava il prestito da lui contratto presso un istituto finanziario».

ASSICURAZIONI

L'Europa «corregge» le regole sulla Rc-auto

■ Per non incorrere in possibili errori e per facilitare l'ottenimento di una copertura assicurativa con targhe temporanee, «la definizione del territorio nel quale il veicolo staziona abitualmente dovrebbe fare riferimento al territorio dello Stato di cui il veicolo reca una targa di immatricolazione, indipendentemente dal fatto che si tratti di una targa definitiva o di una targa temporanea». È una delle precisazioni contenute nella direttiva 2005/14Ce dell'11 maggio 2005 pubblicata sulla «Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea» n. L149/14 dell'11 giugno 2005. La direttiva, che modifica cinque precedenti provvedimenti, prevede anche che i veicoli con targhe false o illegali siano considerati abitualmente stazionanti nel territorio dello Stato membro che ha rilasciato le targhe originali.

Pubblicata sulla Gazzetta Ue la nuova direttiva a protezione dei consumatori

Sotto tiro la concorrenza sleale

BRUXELLES ■ Le imprese non possono influenzare le decisioni di acquisto dei consumatori, né turbare, anche indirettamente, l'attività delle imprese concorrenti, violando le regole sulla concorrenza sleale. Con la Direttiva 2005/29, pubblicata nella «Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea» dell'11 giugno 2005, il Parlamento europeo e il Consiglio mettono al bando le pratiche commerciali sleali che «falsano il comportamento economico del

consumatore in relazione al prodotto». Diventa così normativa comunitaria l'accordo tra i ministri Ue responsabili della competitività raggiunto il 18 maggio 2004 a Bruxelles. Due gli obiettivi: più tutela per i consumatori, ed eliminazione delle barriere che resistono nel mercato grazie alle leggi nazionali che disciplina-

no marketing e pubblicità.

La nuova direttiva definisce nel dettaglio le diverse pratiche commerciali sleali, sia ingannevoli che aggressive. Sono proibite le condotte dirette a dare informazioni false e ingannevoli sull'esistenza, le caratteristiche, la natura, il prezzo, e perfino sulla necessità di manutenzione o sostituzione di

un prodotto o di un servizio. Il venditore non potrà promuovere la sua merce lanciando una qualsiasi attività di marketing che «ingeneri confusione con i prodotti, i marchi o la denominazione sociale di un'impresa concorrente». E ingannevoli saranno considerate anche le condotte omissive: pratiche che omettono, occultano o pre-

sentano in modo incomprensibile per il consumatore informazioni rilevanti sul prodotto. Né il mezzo di comunicazione usato per la promozione commerciale potrà diventare una scappatoia: le restrizioni di tempo connaturate al medium non escluderanno a priori una condotta illecita del venditore.

Nel mirino della normativa eu-

ropea finiscono anche le pratiche commerciali aggressive: molestie, coercizione — anche fisica —, minacce e tutte quelle azioni che si traducono in un indebito condizionamento a danno del consumatore: il venditore non può minacciarlo con azioni legali non promesse, né ostacolarlo se intende legittimamente recedere dal contratto, né sfruttare un evento tragico per alterare la sua capacità di valutazione e di decisione.

ANGELA MANGANARO



PARADIGMA

ricerca e cultura d'impresa



SUCCESSIONI E DONAZIONI

TUTELA DELLA LEGITTIMA E CIRCOLAZIONE DEI BENI ANCHE ALLA LUCE DELLA LEGGE SULLA COMPETITIVITA' (Legge n. 80/2005)

Milano, 5 - 6 Luglio 2005 - Hotel Principe di Savoia
Roma, 3 - 4 Ottobre 2005 - Grand Hotel Parco dei Principi

PRIMA GIORNATA
Milano, 5 Luglio 2005 - Roma, 3 Ottobre 2005

TUTELA DELLA LEGITTIMA E NUOVE REGOLE INTRODOTTE DALLA LEGGE N. 80/2005

- Introduzione ai lavori (Prof. Giorgio Cicalì - Università di Padova)*
- (Prof. Avv. Pietro Rescigno - Università "La Sapienza" di Roma)**
- La nuova disciplina in materia di circolazione di beni immobili: provvedimenti di donazione: le regole introdotte dalla Legge n. 80 del 14 Maggio 2005 (Cons. Eranio de Francesco - Presidenza del Consiglio dei Ministri)
- La tutela dei diritti degli eredi: azione di riduzione, azione di restituzione e altre forme di tutela legale e volontaria (Prof. Avv. Giuseppe Amadio - Università di Padova)
- (Notaio Amedeo Vercelli - Azzurro di Milano)
- La tutela delle ipoteche concesse sul bene soggetto e restituzione e problemi di conseguenza sul pagamento del credito bancario (Prof. Avv. Aldo Angelo Dolmetta - Università "Cattolica" di Milano)
- (Prof. Avv. Giuseppe Tucci - Università di Bari)
- La tutela della legittima con beni non eccedenti con particolare riferimento alla indivisibilità dell'azienda oggetto di successione: quali vantaggi della legittima? (Notaio Angelo Busani - Milano in Pavia)*
- (Notaio Federico Magliulo - Milano in Roma)**
- La protezione dei beni oggetto di donazione ad opera del donatario e dei suoi aventi causa durante la vita del donante: rinvii, trascrizioni e la loro attuazione dopo la novità introdotta dalla Legge n. 80/2005 (Prof. Avv. Antonino Palazzo - Università di Perugia)
- Il nuovo atto di donazione e la conservazione: novità, forme, soggetti, modalità, sua pubblicità, sua ricerca e trascrizione (Notaio Angelo Busani - Milano in Pavia)*
- (Notaio Giorgio Marzilli - Roma in Casale Monferrato)**
- Le modificazioni al sistema successoria introdotte dalla Legge n. 80/2005: analisi e prospettive di evoluzione (Notaio Marco Ieva - Roma in Roma)

* edizioni di Milano ** edizioni di Roma

SECONDA GIORNATA
Milano, 6 Luglio 2005 - Roma, 4 Ottobre 2005

ASPETTI PECULIARI IN MATERIA DI SUCCESSIONI E DONAZIONI

- La tutela della legittima e del legato e la circolazione dei beni provenienti da successione (Prof. Salvatore Antonio Tundo - Università "La Sapienza" di Roma)
- La trascrizione dell'acceptatione tacita dell'eredità (Notaio Giovanni Santarcangelo - Milano in Casale Monferrato)
- La successione di coniugi separati in attesa di divorzio: problema di esclusione dell'altra coniuge dalla successione e tutela patrimoniale del minore (Notaio Francesco Pene Vidari - Roma in Roma)*
- (Notaio Marco Magliulo - Milano in Roma)**
- La legge successoria: della famiglia e delle tecniche negoziali e variabili dell'accordo tra conviventi (Prof. Notaio Antonio Puccillo - Roma in Roma)
- L'azione del beneficiario di un legato e la tutela successoria (Notaio Carlo Alberto Busi - Milano in Padova)*
- (Notaio Federico Magliulo - Milano in Roma)**
- Il trust come tecnica di programmazione familiare (Prof. Notaio Umberto Morelli - Università Statale di Milano)
- La successione nel controllo e nella qualità del risparmio: tecniche e strumenti per la preservazione del valore (Prof. Avv. Giovanni Iudica - Università "Tor Vergata" di Roma)**
- (Prof. Avv. Emanuele Lucchini Guastalla - Roma in Roma)*
- I contratti a favore di terzi e l'adempimento del loro scopo tecnico successoria (Notaio Giancarlo Lo Schiavo - Milano in Pavia)
- (Notaio Antonio Marrese - Roma in Roma)
- I problemi della preservazione del patrimonio ereditario nel caso di debiti e carico dei debiti su beni: caso di debiti a carica degli eredi (Prof. Notaio Umberto Morelli - Università Statale di Milano)
- La successione e il credito garantito: il ruolo del diritto internazionale privato (Notaio Giovanni Santarcangelo - Milano in Casale Monferrato)

* edizioni di Milano ** edizioni di Roma

Per ricevere il programma completo ed iscrizioni rivolgersi a: **PARADIGMA srl - Via Viotti 9 - 10121 Torino**
Tel. 011/539696/7/8/9 r.a. - 5613658 - 5617026 - fax 011/5621123 - 5611117 - 540279
www.paradigma.it info@paradigma.it

I partecipanti potranno formulare, al termine di ogni relazione, quesiti che saranno approvati in sede di seminario.



Inspiring ideas

“Jack Welch, il CEO più ammirato, imitato e studiato degli ultimi tempi”

FORTUNE MAGAZINE

Dal vivo al
World Business Forum
Milano 2005

Si iscriva subito!
Approfitti dell'Offerta Speciale

World Business Forum
MILANO 2005

Novità!	William Jefferson Clinton Sicurezza Globale e Prosperità	Collegamento in diretta via satellite
Novità!	Richard Branson Imprenditoria non convenzionale	
	Henry Kissinger Prospettiva Globale	
	Jack Welch Strategia	
	Kenichi Ohmae Strategia & Cambiamento	
	John Davis Family Business	
	Gary Hamel Resilience	
	Ben Shapiro Sales Management	
	William Ury Negotiation	

Per maggiori informazioni:
Numero verde 800.93.94.36
www.wbfeurope.com

19-20 settembre 2005
Fiera Milano



invent



The Power to Know



work solutions



vodafone

Media Partners:

CORRIERE DELLA SERA

il Mondo

AVAYA

NOKIA
CONNECTING PEOPLE

SDA Bocconi
School of Management

randstad
work solutions