

**'ACCERTAMENTI'**  
**la 3ª Guida alla Riforma Fiscale**  
 è in edicola con Il Sole 24 ORE!

# NORME E TRIBUTI



in edicola con Il Sole 24 ORE  
 a soli €5,50 in più!

a pag. 22 **SANITÀ.** Ogni anno 70mila segnalazioni da medici e infermieri a rischio-contagio

a pag. 23 **LAVORO&FAMIGLIA.** Utilizzati a metà i fondi per gli orari flessibili in azienda

a pag. 24 **GAZZETTE UFFICIALI.** I principali provvedimenti

**Il decreto**

## Anticipi assicurati per legge

Una polizza fidejussoria che copra gli acquirenti di case in costruzione e criteri rigidi per redigere compromesso e rogito. Sono queste le principali novità del Dlgs varato dal Consiglio dei ministri il 18 febbraio a tutela di chi acquista case in costruzione e ora al vaglio del Parlamento.

**La fidejussione.** Il testo di legge impone ai costruttori-venditori di nuovi complessi nonché alle eventuali cooperative a proprietà indivisa e divisa che li fanno edificare di garantire con una fidejussione bancaria o con una polizza assicurativa, rilasciata da primari istituti, le somme anticipate dai candidati acquirenti. Se l'impresa edificatrice entra in crisi, chi ha anticipato denaro può richiedere la restituzione alla banca o all'assicurazione garante, che a loro volta cercheranno di rifarsi sull'impresa in crisi.

La spesa per la sottoscrizione della fidejussione è a carico dell'impresa (per le ricadute si veda l'articolo a fianco).

**Il meccanismo.** Il contratto fidejussorio dovrà escludere «il beneficio della preventiva escussione» cioè non sarà necessario per il cittadino prima tentare di ottenere il denaro dall'impresa fallita o in via di fallimento e solo dopo rivolgersi alla banca o alla compagnia: potrà immediatamente chiedere il denaro indietro da queste ultime, ottenendo la risoluzione del contratto in corso. La risoluzione sarà però impossibile se il curatore del fallimento si sarà assunto in proprio gli obblighi dell'impresa di costruzione, sostituendosi a essa in tutto e per tutto (consenza dell'immobile finito e rogito di compravendita compreso).

*Non sarà necessario il tentativo di recupero diretto*

**Immobili interessati.** Sono coinvolti tutti gli immobili da costruire (abitativi, commerciali e industriali) per i quali sia stata richiesta una qualsiasi abilitazione edilizia dopo la data di entrata in vigore del decreto legislativo. Per «immobili da costruire» si intendono (ai sensi della legge delega 210/2004) tutti quelli per i quali non sia ancora possibile il rilascio del certificato di abitabilità-agibilità (quindi quelli non ancora terminati).

**Il costruttore.** Gli obblighi del costruttore dovrebbero applicarsi anche ai «promotori immobiliari», cioè operatori che finanziano la realizzazione di immobili (in parte con capitali propri, e per il resto con gli anticipi dei candidati acquirenti e con finanziamenti bancari). La legge intende per costruttore «l'imprenditore o la cooperativa edilizia che progettano in vendita o che vendano, anche nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi».

**Lacune.** La fidejussione scatta per ogni atto o contratto che abbia come scopo «il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento» (ad esempio usufrutto, uso, diritto di abitazione o di superficie) volto al trasferimento non immediato della proprietà. Non vale, però, per la cosiddetta «proposta irrevocabile di acquisto», imposta nei fatti dal costruttore ma, formalmente, atto unilaterale con cui il candidato compratore si impegna ad acquistare a un dato prezzo. Meglio non firmare o anticipare somme ridotte, quindi.

SILVIO REZZONICO  
 ALBERTO STRINGHI

CASA SULLA CARTA ■ La fidejussione a tutela dell'acquirente alzerà i prezzi al massimo dello 0,75%

## Niente rincari dai costruttori

Potenziata le difese contro i fallimenti nella bozza di Dlgs all'esame delle commissioni parlamentari

Contro i fallimenti immobiliari le difese sono ormai pronte e il decreto legislativo di attuazione comincia a riempirsi di contenuti: i prezzi non saliranno — assicurano i costruttori — e il rischio di elusione della norma è in realtà molto esiguo.

La legge 210/2004 prende le mosse dalle prime denunce del Conafi, l'associazione delle vittime dei fallimenti, ed è stata presentata dal deputato Lino Duilio (Margherita). Dopo due anni, con voto quasi unanime, il provvedimento è stato varato e le parti interessate (Ance, Abi, Anie, Conafi e Assocond), coordinate dal sottosegretario alla giustizia Michele Vietti, hanno collaborato attivamente alla stesura dei testi di legge e decreto attuativo (ora all'esame del Parlamento), che proprio domani Conafi e Assocond presenteranno ufficialmente a Roma con Duilio e Vietti.

*Le nuove discipline interesserà imprese e coop*

Le reazioni, quindi, sono state di soddisfazione. Certo, le garanzie scateranno solo fra un po' di tempo e le vittime dei fallimenti già avvenuti dovranno attendere i risarcimenti del «Fondo di solidarietà», alimentato sempre dai costruttori, con una quota pari al 4 per mille dell'importo delle fidejussioni prestate per garantire i pagamenti. «Condividiamo tutte le motivazioni della norma — dice Gianfranco Pavan, vice presidente di Ance — ma certo non siamo d'accordo a caricare anche gli oneri dei vecchi fallimenti sui costruttori. E rileviamo profili di incostituzionalità in questa parte delle norme».

Con qualche polemica, quindi, ma



Quel «tesoro» di casa. Cresce la tutela degli acquirenti di case in costruzione: polizza fidejussoria e rogiti più severi (Olympia)

**In pillole**

Principali contenuti del provvedimento

- Ogni atto o contratto di vendita di un immobile in corso di costruzione o di diritti su di esso prevede, a pena di nullità, che il costruttore-venditore o la coop rilascino una fidejussione pari alle somme riscosse.
- Le somme anticipate dall'acquirente vanno restituite in caso di crisi del costruttore (fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, sentenza che dichiara l'insolvenza), a meno che il curatore del fallimento si sia sostituito al costruttore nel ruolo di venditore dell'immobile.
- Il compromesso deve contenere dati precisi e avere allegati un capitolato e delle planimetrie.
- L'ipoteca accesa dal costruttore sull'intero edificio va frazionata sui singoli appartamenti, appena è

possibile il loro accatastamento (anche a lavori da terminare). In caso contrario, il notaio non può rogitare.

■ Chi abbia adibito l'immobile ad abitazione principale propria o di un parente di 1° grado, ha diritto alla prelazione all'acquisto in caso di asta fallimentare, all'ultimo prezzo raggiunto nel corso dell'asta stessa.

■ Non è revocabile il rogito di un immobile per cui l'acquirente si impegna a stabilire, entro 12 mesi dall'acquisto o dall'ultimazione, la residenza propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado.

■ È istituito un Fondo di solidarietà a favore delle vittime dei fallimenti immobiliari (dopo il 31 dicembre 1993 fino all'emanazione di un futuro decreto). Il fondo è finanziato per il 1° anno dai costruttori, con il quattro per mille dell'importo di ciascuna fidejussione. Fonte: Ufficio stampa Confappi-Federamministratori

finalmente si volta pagina. E i costi sulle case non saliranno, parola di costruttore. L'Ance promette infatti che i costi delle fidejussioni non graveranno sugli acquirenti: «Il mercato — prosegue Pavan — non sopporterebbe nuovi aumenti, chi compra sulla carta lo fa perché paga meno di chi compra il prodotto finito, se poi c'è

stata un'edificazione in edilizia convenzionata il prezzo è già fissato, e infine, dato che il costo è in percentuale sull'importo delle fidejussioni, pagherebbe di più chi dà acconti più alti, il che è assurdo».

Purtroppo, precisa Pavan, nella legge è stata esclusa la possibilità di «rateizzare» la fidejussione in base

alle somme effettivamente incassate di volta in volta. Il che rappresenta un ulteriore onere finanziario che forse si poteva evitare.

Un po' meno ottimista sui rincari è Franco Carano, presidente di Assocond e membro del coordinamento con il Conafi: «È vero che la polizza riguarderà circa metà del costo tota-

le, quindi di fatto costerà solo l'1% del prezzo finale, ma nonostante la buona volontà dei costruttori credo che gli immobili possano rincarare di una percentuale fra lo 0,5% e lo 0,75 per cento».

Casarano è invece fiducioso sull'impossibilità di eludere l'obbligo della fidejussione: «Nella legge delega è scritto chiaro: per "costruttore" deve intendersi l'imprenditore o la cooperativa edilizia che abbiano stipulato contratti di vendita per un immobile da costruire, sia quando sono loro a edificarlo, sia nel caso in cui la costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi. La nuova norma riguarda perciò non solo i contratti stipulati dal costruttore-venditore, ma anche quelli fatti dal soggetto che sia solo "venditore" quando l'intervento edilizio è realizzato da terzi. Dunque, la fidejussione spetta se il costruttore faccia ricorso a una società di trading per la commercializzazione degli immobili in costruzione».

*Esiste un rischio di elusione molto ridotto*

E anche sull'assenza di fidejussione «a prima richiesta» (si veda il «Sole-24 Ore» del 24 febbraio), conclude Casarano, «La dichiarata volontà del legislatore di assicurare all'acquirente il rapido rimborso, la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, la non opponibilità all'acquirente del mancato pagamento del premio e la semplicità delle procedure vanno nel senso di ricondurre la fidejussione allo schema del contratto autonomo di garanzia, e quindi alla classica fidejussione a prima richiesta».

SAVERIO FOSSATI

**Mutui bancari**

## L'iscrizione ipotecaria si «fraziona»

Uno degli ostacoli maggiori che nella prassi quotidiana si incontrano nel caso di costruttori in crisi, è quello delle iscrizioni ipotecarie sull'intero edificio, la cui presenza e il cui mancato frazionamento impedisce la stipula dei rogiti con gli acquirenti delle singole unità immobiliari di cui detto edificio si compone.

**Cosa accade oggi.** Il costruttore, infatti, spesso finanzia con un mutuo bancario ipotecario o con un'apertura di credito in conto corrente ipotecario sia l'acquisto dell'area, sia l'esecuzione dei lavori: se poi i conti non tornano (ad esempio: i costi sono lievitati rispetto a quanto era stato programmato, le vendite stentano, il mercato propone prezzi di realizzo inferiori alle attese), il costruttore, se non ha mezzi propri con cui irrobustire la sua attività, finisce per avere un debito cui non riesce a far fronte.

Dal canto suo, la banca, forte della garanzia ipotecaria, non si presta né alla cancellazione né al frazionamento dell'ipoteca in quote se non a fronte di un rientro della passività finita in sofferenza: rientro che il costruttore, stante la sua crisi, non è spesso in grado di sostenere e al quale nemmeno gli acquirenti ovviamente intendono provvedere, in quanto ciò significherebbe per loro pagare per il sospiro acquistato un prezzo superiore a quello pattuito.

*Finora il vincolo era valido per l'intero edificio*

Certo che finora, in questi casi, spesso è stato meglio togliersi que-

sto dente (sempre che l'esborso necessario non fosse eccessivo) in quanto l'alternativa era l'apertura del fallimento, con collocazione del credito degli acquirenti nella categoria dei chirografi (e cioè nella categoria dei creditori destinati a non ricavare nulla o quasi nulla, per il fatto che l'attivo fallimentare spesso non basta nemmeno per pagare i dipendenti del fallito, gli altri creditori privilegiati e la banca mutante garantita dalle sue ipoteche).

**La richiesta di frazionamento.** La nuova disciplina cerca dunque ora di agevolare la soluzione di questo problema disponendo innanzitutto che in caso di edificio o complesso condominiale (anche se ancora in corso di costruzione) per il quale può ottenersi l'accatastamento delle singole porzioni che lo costituiscono, sia il costruttore sia l'acquirente (quest'ultimo limitatamente alla porzione immobiliare acquistata) hanno diritto a richiedere alla banca la suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, il frazionamento dell'ipoteca a garanzia di detto finanziamento.

Ricevuta questa richiesta di suddivisione del finanziamento in quote, la banca deve provvedere entro il termine di 90 giorni, aumentato a 120 giorni se la richiesta riguarda un finanziamento da suddividersi in più di cinquanta quote.

Se la banca non provvede, il richiedente può presentare ricorso al presidente del Tribunale nella cui circoscrizione l'immobile è situato; viene quindi designato un notaio che redige un atto pubblico di frazionamento sottoscritto esclusivamente dal notaio stesso. Dall'atto di suddivisione del finanziamento, o dal diverso successivo termine stabilito nel contratto di mutuo decorre, con riferimento alle quote frazionate, l'inizio dell'ammortamento delle somme erogate.

ANGELO BUSANI

**Il contratto / Dai tempi di consegna alle rifiniture**

## Attenzione alle insidie in allegato

Il decreto legislativo in preparazione, nella parte in cui elenca i contenuti e gli allegati del contratto di acquisto di una casa «sulla carta» (si veda la scheda) fa grandi passi avanti nella tutela dell'acquirente.

Ciò non toglie che resti consigliabile una supervisione da parte di un esperto del contratto con cui si acquista un immobile sulla carta. Sarebbe opportuno affidarsi a un tecnico delle costruzioni, che sia in grado di interpretare la documentazione fornita e, soprattutto, gli allegati. Un contratto ideale di acquisto di un immobile sulla carta è infatti composto di cinque diversi documenti.

■ Il primo è il contratto vero e proprio, dei cui contenuti di cui in effetti il decreto legislativo si occupa in modo abbastanza approfondito.

Fonte: Ufficio stampa Confappi-Federamministratori

«condizioni generali del contratto»: si fissano in modo standardizzato le regole dei rapporti tra acquirente e impresa. Ad esempio, si trattano il caso dei ritardi nella consegna alla data prevista dell'immobile, le eventuali varianti al progetto che siano rese necessarie da situazioni prevedibili o non prevedibili, l'incremento dei costi derivante da un parallelo aumento della spesa per i materiali eccetera. Talora nelle condizioni generali l'impresa cerca di inserire clausole che possono essere valutate come vessatorie, ai sensi del Codice civile.

■ Un terzo documento è il capitolato delle strutture, che elenca come e con quali accortezze l'immobile debba essere costruito, e riguarda l'involucro edilizio dell'edificio (fondazioni, strutture portanti, solette, tetti eccetera). Allegato a esso vi sono le planimetrie grafiche.

■ Un quarto è il capitolato delle finiture, che riguarda i materiali e gli impianti di cui il palazzo e

esempio un acquirente, una volta che l'edificio sia terminato «al rustico» (cioè completo di pareti portanti e coperture), può voler decidere autonomamente le riparazioni degli spazi interni al proprio appartamento, i tipi di infissi (pino nazionale, douglas, alluminio), i pavimenti e così via. Il decreto legislativo sembra non tener conto di tutte queste variabili. Si parla solo, infatti, di capitolato dei materiali e di planimetrie dell'edificio.

Altre incertezze riguardano cosa accadrà se un atto non contiene tutti gli elementi previsti dal decreto. Secondo Assocond, che insieme a Conafi ha lottato per l'emanazione della norma, saranno i giudici a decidere: il contratto sarà nullo in caso di violazione di norme valutate come imperpetive.

Altre incertezze riguardano cosa accadrà se un atto non contiene tutti gli elementi previsti dal decreto. Secondo Assocond, che insieme a Conafi ha lottato per l'emanazione della norma, saranno i giudici a decidere: il contratto sarà nullo in caso di violazione di norme valutate come imperpetive.

Altre incertezze riguardano cosa accadrà se un atto non contiene tutti gli elementi previsti dal decreto. Secondo Assocond, che insieme a Conafi ha lottato per l'emanazione della norma, saranno i giudici a decidere: il contratto sarà nullo in caso di violazione di norme valutate come imperpetive.

AL.ST.

*Il giudice potrà annullare per violazioni alle norme*

**Vietato stipulare / Gli obblighi per il notaio**

## E il pignoramento impedisce il rogito

La presenza di un'ipoteca (o di un pignoramento) sull'immobile oggetto di una compravendita non è mai stata finora causa ostativa per la stipula del rogito: a parte il caso rarissimo della mancata informativa all'acquirente causata da negligenza notarile nell'esame dei registri immobiliari, qualora l'acquirente fosse pienamente consapevole della presenza dell'ipoteca, nulla ostava alla stipula del rogito.

Lo schema di Dlgs innova, invece, radicalmente su questa materia, disponendo il divieto per il notaio (che in caso di infrazione subisce gravissime sanzioni disciplinari) di stipulare atti di compravendita «se, anterior-

mente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile» (articolo 7 dello schema di decreto).

A prima lettura, i problemi non sono pochi né di entità limitata. Infatti:

■ È dubbio se questa nuova norma si applichi solo alle vendite di immobili nuovi stipulate dal costruttore (come dovrebbe desumersi dal contesto con cui appartiene la norma) oppure, come sembrerebbe a una lettura «asettica» della nuova disposizione (cioè distaccata dal resto del decreto) a qual-

siasi compravendita immobiliare ove vi sia la presenza di un'ipoteca o di un pignoramento sull'immobile da compravendere.

■ C'è da chiedersi se al «titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca» cui la norma si riferisce (che inevitabilmente coincide con l'atto pubblico o con la scrittura privata autenticata recante il consenso della banca a movimentare i registri immobiliari) sia equiparabile, con il parere favorevole su ciò espresso dall'acquirente, anche una semplice lettera d'impegno della banca a firmare l'atto «ufficiale» di cancellazione o di frazionamento (nella pratica, infatti, spesso si ricorre a questo escamotage per superare i tempi tecnici di predi-

sposizione dell'atto "ufficiale").

■ Non è chiaro se la norma di divieto di stipula sia derogabile ove vi sia il consenso espresso dell'acquirente a procedere alla stipula del rogito senza cancellazione (perché l'acquirente è «sicuro» di ottenerla, perché non intende cancellare un'ipoteca magari solo formale, per essere a garanzia di un debito già estinto eccetera).

■ La norma, che non è esplicita sul punto, non pare limitabile all'atto pubblico, ma pare estensibile anche alla scrittura privata autenticata.

A.B.U.

**Vittime dei crack / I requisiti per accedere**

## Un Fondo risarcirà 200mila famiglie

Circa 200mila sarebbero le famiglie vittime in Italia di 9mila fallimenti immobiliari. La stima è del Conafi (il coordinamento dei comitati delle vittime) che ha promosso le norme.

Per loro il decreto istituisce un Fondo di solidarietà, a cui avranno accesso gli acquirenti che hanno subito situazioni di crisi non concluse dal 1994 in poi, né aperte in data successiva a quella di emanazione del decreto stesso (in seguito dovrebbero essere le nuove norme a proteggere i cittadini).

Il fondo, gestito dalla Consap, si finanzia con una quota dell'importo della fidejussione, a carico dei costruttori, che per il primo anno sarà del 4 per mille e per i successivi resta da stabilire (con un limite massimo del 5 per mille).

Requisiti per l'accesso al fondo sono:

- 1 che l'immobile non sia abusivo;
- 2 non aver ancora acquisito la proprietà nonché altri diritti sull'immobile (tranne che su una acquisita in seguito a transazioni con gli organi della procedura concorsuale o si tratti di acquisto all'asta fallimentare. In questo caso è rimborsabile solo ciò che si è pa-

gato in più rispetto al prezzo originariamente previsto).

Tuttavia per l'associazione delle vittime dei fallimenti andrebbero resi meno rigidi questi due requisiti. Il primo perché molti acquirenti possono aver creduto, in buona fede, alla regolarità edilizia dell'immobile. Il secondo, perché chi è giunto al rogito d'acquisto, ma si è visto costretto ad accollarsi il pagamento di un'ipoteca non frazionata tra tutti gli acquirenti, è ingiustamente discriminato rispetto alle altre vittime dei fallimenti. Infatti, per la legislazione attuale, ciascuno dei cittadini si può trovare a rispondere «in solido» dell'intera cifra garan-

tata dall'ipoteca: una norma intesa a tutelare i creditori, che però finisce per avere effetti devastanti.

I finanziamenti per il Fondo saranno ripartiti per grandi aree interregionali, in base alle richieste di indennizzo ricevute: sarà possibile conferire i fondi non spesi a un'altra area solo una volta esaurite le richieste per la propria. Il Fondo si può sostituire al cittadino vittima del fallimento per il recupero di eventuali somme. I cittadini dovranno presentare domanda entro sei mesi dalla data di pubblicazione di un decreto attuativo che detterà regole più precise.

S.R.E.