

**FALLIMENTI IMMOBILIARI  
LA NUOVA NORMATIVA**

Entra in vigore il Dlgs 122, che offre certezze a chi acquista la casa ancora in corso d'opera

Dettagliati accordi tra le parti per fornire un quadro esauriente dell'operazione edilizia

# Più tutele a chi compra in cantiere

## Da giovedì per il costruttore scatta l'obbligo delle garanzie

**P**iù tutele per chi acquista un immobile sulla carta. Giovedì prossimo entra, infatti, in vigore il decreto legislativo 122. La rete di garanzie approntata dalla nuova legge è articolata in tre obblighi: quello del costruttore di consegnare al promissario acquirente una fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia dei pagamenti corrisposti prima del rogito al costruttore; sempre al costruttore spetta consegnare all'acquirente, in sede di rogito, una polizza assicurativa decennale a garanzia dei danni provocati dalla rovina dell'edificio o da suoi vizi; infine, l'obbligo di inserire nei contratti una lunga serie di specifiche per delineare all'acquirente un quadro esauritivo di sviluppo e caratteristiche dell'intervento edilizio di cui diventa "partecipe".

Vengono messi al sicuro i pagamenti effettuati prima del rogito

detta "a prima richiesta", cioè non permetta al fideiussore di opporre eccezioni al creditore.

● **I confini della tutela.** Bisogna prestare attenzione però al fatto che la legge non sarà la panacea di ogni male, in quanto la fideiussione garantisce "solo" gli esborsi effettuati prima del rogito a condizione che si verifichi una "crisi" del costruttore (cioè in caso di procedura esecutiva o concorsuale).

Un'ampia serie di eventi negativi che potrebbero purtroppo capitare, e che meriterebbero un'identica tutela, restano invece "scoperti": ad esempio, la "doppia" vendita operata dal costruttore (che promette lo stesso appartamento prima a Tizio e poi a Caio, incassando acconti da entrambi); l'inaidempimento del costruttore circa le modalità costruttive o i tempi di costruzione; il rifiuto del costruttore di "andare a rogito"; la trascrizione a suo carico di formalità pregiudizievoli nei registri immobiliari.

● **L'assicurazione.** Il secondo grande aspetto di novità è rappresentato dalla necessità per il costruttore di rilasciare una polizza assicurativa indennitaria decennale a copertura dei danni derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione.

● **Contratti più specifici.** La nuova disciplina si applica non solo ai contratti preliminari (che tuttavia rappresentano il caso più frequente), ma anche a qualsiasi tipo di contratto, di natura sia preliminare che definitiva, ove l'oggetto trattato sia un edificio da costruire o in corso di costruzione: per esempio, il contratto definitivo di vendita di cosa futura (l'appartamento da costruire); il contratto preliminare o definitivo di permuta "do ut des", cioè di cosa presente (l'area) contro cosa futura (l'appartamento da costruire); il contratto preliminare o definitivo di permuta "do ut facias", cioè di una cosa presente (l'area) contro una prestazione da eseguire (la costruzione) su terreno di residua titolarità di chi ha ceduto l'area; il contratto di precostituzione condominiale (con divisione di cosa futura o concessione reciproca del diritto di superficie) e le assegnazioni alle cooperative.

ANGELO BUSANI



**Diminuiscono i rischi.** L'acquisto di case in costruzione comporterà meno preoccupazioni grazie al debutto delle nuove regole sui fallimenti immobiliari. Il decreto legislativo 122 sarà operativo da giovedì prossimo (Marka)

### I punti principali

#### I soggetti

Sono interessati dalla nuova disciplina tutti i contratti che abbiano a oggetto edifici da costruire e che vengono venduti da un "costruttore" (cioè un imprenditore che costruisce direttamente o vende un edificio costruito da altri a un acquirente "persona fisica")

#### La fideiussione

Il contratto preliminare, pena la nullità, dovrà essere accompagnato da una fideiussione bancaria o assicurativa che tuteli il cliente, rispetto ai soldi che ha versato, fino al rogito. La fideiussione, in particolare, garantisce gli esborsi prima del rogito per un edificio da costruire, in caso di crisi del costruttore

#### Contratto preliminare

Cambiano i contenuti minimi del compromesso. Oltre ai dati abituali, dovranno esserci: caratteristiche tecniche, in dettaglio, della costruzione e tempistiche massime dei lavori. I pagamenti vanno fatti solo con bonifici bancari o versamenti diretti su c/c bancari o postali

#### L'oggetto

Non solo gli appartamenti, ma qualsiasi tipologia edilizia (negozi, uffici, opifici) vendita, in corso di costruzione o ancora da costruire, da un costruttore a un acquirente persona fisica (anche se professionista o imprenditore)

#### L'assicurazione

Il costruttore deve rilasciare una polizza assicurativa indennitaria decennale a copertura dei danni derivanti da rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi delle opere

#### Prelazione

Se c'è vendita all'asta dell'immobile usato come abitazione principale, l'acquirente ha la prelazione al prezzo di aggiudicazione, anche se ha escusso la fideiussione

### La riforma / I punti critici

## Troppi i limiti allo stato di crisi dell'impresa

**L**e nuove garanzie degli acquirenti di edifici in costruzione rappresentano un notevole passo in avanti in tema di protezione del "contraente debole". In questo caso si tratta, tra l'altro, di un contraente debole del tutto particolare, che investe molto denaro in un acquisto nel quale ripone (destinandolo spesso a propria abitazione) aspettative non solo patrimoniali ma anche affettive.

La nuova legge tuttavia, come spesso purtroppo capita nel nostro Parlamento, è un esempio di legislazione di qualità assai scarsa: la tutela dell'acquirente avrebbe potuto essere molto più forte (anche se sicuramente la situazione è evoluta a suo favore in modo assai significativo) e molte norme avrebbero potuto essere scritte senza suscitare tutti quei dubbi con i quali gli operatori professionali si stanno attualmente arrovelando.

Un elemento fortemente negativo è rappresentato innanzitutto dal rilievo circa la qualità dei rimedi che la legge appresta per l'acquirente che subisca una "situazione di crisi" del costruttore (situazione che è il presupposto per l'escussione della fideiussione). Nell'elenco degli eventi che danno luogo a queste situazioni di crisi (che si "riducono" in sostanza all'apertura di una procedura concorsuale) non sono stati, infatti, annoverati casi di inadempimento del costruttore (si pensi a una consegna oltremodo ritardata o a un grave mancato rispetto del capitolato), che meritavano eguale attenzione.

Si tratta di uno dei presupposti che dà luogo alla procedura di rimborso

Ancora, la previsione della nullità "relativa" per il caso della mancata consegna della fideiussione non pare essere un buon rimedio: chi ha dato soldi che non sono stati garantiti, non se ne fa nulla di invocare la nullità del contratto preliminare se la controparte non ha le risorse per restituire quanto ha incassato.

Altro dato che desta insoddisfazione è quello della qualità della fideiussione: non è previsto che essa sia a "prima richiesta", con la conseguenza che qualche garante particolarmente scaltro potrebbe puntare sulla improponibilità di eccezioni per rifiutare il pagamento della fideiussione e per puntare a una meno onerosa transazione con l'acquirente "tradito".

Anche la norma che detta il divieto di rogito se non vi sia il preventivo assenso alla cancellazione dell'ipoteca, lascia un po' sbigottiti: innanzitutto, dal testo della disposizione non si capisce affatto se essa concerna qualsiasi compravendita immobiliare oppure se (come pare) riguardi solamente gli edifici da costruire o di nuova costruzione. Inoltre, sembra doversi intendere che essa miri a impedire la prestazione professionale del notaio in caso di presenza di ipoteche o pignoramenti, ma che non valga a sanzionare di invalidità le compravendite che della norma non tengano conto.

A.B.U.

### La fideiussione / Rate protette

# Senza la clausola il contratto è nullo

**T**utto l'impianto della nuova norma poggia le sue fondamenta su una regola base: la nullità dei contratti non garantiti da una fideiussione. Ed è qui anche il suo punto debole. Nella versione definitiva del decreto è rimasta una norma che prevede che la garanzia copra non solo le somme anticipate da chi acquista l'immobile, ma anche quelle che si devono "ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento".

In definitiva, la fideiussione dovrà coprire tutto il prezzo dell'immobile, eccezione fatta per l'ultima rata versata contestualmente alla firma del rogito e, per esplicita previsione di legge, le somme erogate con mutuo.

I costruttori avevano richiesto che fossero invece garantite solo le somme via via versate dagli acquirenti. Ciò avrebbe permesso comunque la loro restituzione, avrebbe ridotto il costo della fideiussione, avrebbe facilitato alle imprese la ricerca di garanzie e, infine, avrebbe reso più flessibile lo strumento, che può essere adeguato ai tassi variabili di mercato.

● **Nessuna modifica.** Perché la norma non è stata cambiata? Per ragioni tecniche: la legge delega (la 210 del 2004) prevedeva che ciascun acquirente fosse garantito da un'unica polizza o garanzia bancaria. In sede di attuazione diventava, pertanto, difficile stravolgere quel principio.

E per motivi pratici. Il ragionamento è stato il seguente: «Se si permette alle imprese di contrarre più fideiussioni, ciascuna valida solo per una rata di pagamento anticipato, cosa accade se, per esempio, la prima e la seconda rata sono garantite, ma la ditta non riesce a trovare la copertura per le altre?». Si è poi aggiunto: «Se si imbocca la strada di più contratti fideiussori, niente impedisce che una rata sia garantita da un istituto e la successiva da un altro. In sede di azione promossa dall'acquirente per riottenere

### LE TAPPE

● **L'iter.** Il disegno di legge che ha delegato il Governo a tutelare gli acquirenti coinvolti in fallimenti immobiliari viene presentato alla Camera alla fine di maggio 2001. Occorrono due anni perché Montecitorio lo esamini, facendovi confluire altre proposte del medesimo tenore, e lo approvi. Il sì del Senato arriva dopo più di un anno. Palazzo Madama introduce alcune modifiche e, dunque, la riforma torna a Montecitorio, che pronuncia il sì definitivo un mese dopo, il 21 luglio 2004.

● **La nuova legge diventa la n. 189**

● **La delega.** La legge conferisce al Governo il

quanto versato, cioè creerebbe grande confusione, perché chiamati a risponderne sarebbero più operatori finanziari».

La prima obiezione è la più facile da superare. Se l'impresa non riesce a ottenere garanzie per le rate successive alle prime due, vuol dire che non è considerata più affidabile. Dunque, finirà per entrare in crisi e si metterà in moto il meccanismo del rimborso.

### La polizza rischi / Copertura decennale

**I**l decreto legislativo ha previsto, all'articolo 4, una polizza assicurativa indennitaria decennale «a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi». La norma è fonte di perplessità.

Secondo Franco Casarano, di Assosond, una delle associazioni dei consumatori promotrici della legge, presenta uno dei problemi di maggior rilievo: «Si tratta — afferma Casarano — di garantire per dieci anni che l'immobile sia privo di gravi difetti costruttivi. Va tenuto conto che la giurisprudenza ha allargato notevolmente il concetto dei gravi difetti che debbono essere coperti da un'assicurazione». Inoltre, il Dlgs non consente di identificare i

compito di tradurre in pratica, attraverso uno o più decreti legislativi, i principi della riforma. Si tratta di apprestare le garanzie per fare in modo che chi acquista un'abitazione da costruire o in costruzione non corra rischi

● **Le norme di attuazione.** Il decreto legislativo di attuazione viene valutato in via preliminare dal Consiglio dei ministri del 18 febbraio 2005. Dopo l'esame delle commissioni parlamentari, viene definitivamente licenziato da Palazzo Chigi il 10 giugno scorso. È pubblicato con il numero 122 sulla «Gazzetta Ufficiale» 155 del 21 luglio ed entra in vigore giovedì prossimo

quirente sarebbe stato, in sostanza, di questo tipo: «Io, banca o compagnia mi obbligo a garantire sin da ora la tua rata futura, ma solo se tu avrai versato quelle precedenti».

● **Le soluzioni.** Secondo Carlo Ferroni, direttore generale dell'Ance, «il richiamo all'articolo 1938 del Codice civile è uno dei possibili rimedi. Ve ne possono, però, essere anche altre». L'Ance, infatti, ha intenzione di

premere per modificare la normativa.

Nel frattempo si affinano formule che, pur nel rispetto della legge, siano in grado di contrastare gli effetti più perversi delle nuove norme. Un'ipotesi sarebbe quella di avvalersi del fatto che sono escluse dalla garanzia fideiussoria le somme finanziate con un mutuo. Perciò, in sede di compromesso si potrebbe imputare a un mutuo la maggior parte del prezzo di acquisto (per esempio, l'80%), per poi ridurre la quota-mutuo al rogito (per esempio al 50 per cento). Ovviamente il tipo di contratto di finanziamento stipulato terrebbe già conto della possibilità di abbattere la quota mutuo, senza forti oneri aggiuntivi per perfezionare l'operazione.

Un'altra soluzione è che l'acquirente presti a sua volta una fideiussione sulle somme da versare in futuro. Quest'ultima è stata, però, valutata come una via senza sbocco: si tratterebbe comunque di un impegno contrattuale che andrebbe a sua volta coperto da una fideiussione sottoscritta dal costruttore.

A CURA DI SILVIO REZZONICO ALBERTO STRINGHI

### Il Fondo di solidarietà / Un riparo per le vittime

# Risarcimenti contenuti

**F**ondo di solidarietà, un riparo per le vittime dei fallimenti. Il Fondo, infatti, coprirà le situazioni in cui gli acquirenti hanno perso i soldi versati per comprare una casa in costruzione verificatisi dal 1994 all'entrata in vigore del decreto 122, cioè a giovedì prossimo. Il Fondo, gestito dalla Consap, si finanzia con una quota dell'importo della fideiussione, a carico dei costruttori: il primo anno sarà del 4 per mille, men-

Fondo sarà una cassaforte vuota, destinata a essere via via riempita dal contributo sulle fideiussioni. Prima che vi sia denaro disponibile occorrerà, pertanto, attendere. Ovviamente, il flusso di entrate sarà più robusto in tempi di boom immobiliare e più flebile in situazioni di crisi.

Il Fondo, inoltre, potrà sostituirsi al cittadino vittima del fallimento al recupero di eventuali somme, nel limite degli indennizzi pagati.

Sarebbe ingenuo credere che i risarcimenti saranno consistenti o avverranno in tempi brevi. Se davvero 200mila persone sono rimaste vittime dei fallimenti immobiliari e ciascuna ha perso decine e decine di milioni di vecchie lire, è facile calcolare che un prelievo del quattro per mille sarà insufficiente per indennizzarle totalmente.

● **Il funzionamento.** Il modello della richiesta di indennizzo sarà definito con un prossimo decreto ministeriale, che specificherà anche la documentazione da allegare. Dalla data di emanazione del decreto ci saranno sei mesi (salvo proroghe) per presentare, pure su supporto telematico, la domanda.

### Le modalità di finanziamento non potranno assicurare molte risorse

tre per gli anni successivi verrà stabilita con decreto (con un limite massimo del 5 per mille).

I contributi obbligatori sulle fideiussioni saranno dovuti per un periodo massimo di quindici anni, trascorsi i quali il Fondo cesserà di rastrellare risorse. Pertanto gli acquirenti truffati non disporranno di ulteriori contributi per essere risarciti.

● **L'operatività.** In che misura, dunque, le vittime di fallimenti passati potranno essere indennizzate? Va premesso che alla nascita il

Fondo di solidarietà, un riparo per le vittime dei fallimenti, è ordinario e, pertanto, dilazionabile — la Consap dovrà ripartire, in base alle richieste di indennizzo pervenute, le risorse del Fondo tra le varie aree interregionali in cui sarà articolato.

Se, per esempio, un'area comprenderà la Valle d'Aosta, il Piemonte e la Liguria, le risorse che la sezione di riferimento del Fondo dovrà gestire saranno proporzionali alle richieste di risarcimento presentate in quelle tre regioni.

Inevitabilmente, l'indennizzo avverrà "a rate". Si identificherà, cioè, la somma a cui ogni vittima dei fallimenti avrà diritto e poi si darà il via al rimborso via via che i fondi, rastrellati con il contributo obbligatorio sulle fideiussioni, si renderanno disponibili. Ci vorranno, dunque, quindici o più anni prima che si arrivi a ottenere l'intero risarcimento.

● **Come accedere al Fondo.** I requisiti sono i seguenti: l'immobile non deve essere abusivo; non si deve aver acquistato la proprietà o altri diritti sull'immobile (a meno che la proprietà non la si sia acquistata in seguito a transazioni con gli organi della procedura concorsuale o la si sia acquistata all'asta fallimentare; in tal caso è rimborsabile solo ciò che si è pagato in più rispetto al prezzo originariamente previsto).

Per la Conafi, l'associazione delle vittime dei fallimenti, questi due requisiti andrebbero resi meno rigidi. Molti acquirenti possono, infatti, aver creduto, in perfetta buona fede, alla regolarità dell'immobile.

Inoltre, chi arriva al rogito ma si vede costretto ad accollarsi il pagamento di un'ipoteca non frazionata tra tutti gli acquirenti, è ingiustamente discriminato rispetto alle altre vittime dei fallimenti. Secondo la legislazione, infatti, ciascuno dei cittadini si può trovare a rispondere "in solido" dell'intera cifra garantita dall'ipoteca: una norma per tutelare i creditori, che però finisce per avere effetti devastanti.

I capitolati e i piani devono essere definitivi

# La parola passa ai certificatori

massimali di copertura.

● **Contro i rischi.** Perché la polizza sia garantita, la compagnia di assicurazione avrà probabilmente, a copertura del suo rischio, necessità che un ente terzo certifichi come il progetto dell'immobile e la sua realizzazione sono conformi alle regole. Un meccanismo già rodato per gli appalti pubblici. Dice Patrick Amicucci di Qualitalia, società di certificazioni edili: «Il nostro intervento, pur non essendo previsto dalla nuova norma, è all'ordine del giorno negli incontri tra costruttori e compagnie assicuratrici. La principale controindicazione non sta nel nostro costo, che sarebbe aggiuntivo (lo 0,4-0,5% del prezzo di vendita), quanto nel fatto che in Italia i progetti edili che sono proposti al

consumatore per l'acquisto o al finanziatore per la contrazione di un mutuo hanno la brutta abitudine di essere piuttosto generici. Per prestare la polizza decennale occorre, invece, che banche e compagnie ricevano progetti e capitolati definitivi».

La colpa non è solo della scarsa trasparenza di alcuni operatori del settore delle costruzioni. Per esempio, è ancora prassi comune delle imprese edili chiedere, per guadagnare tempo, il permesso di costruire per un'opera che non è necessariamente quella che si intende realizzare, ma che, però, non incontra particolari ostacoli burocratici. In seguito si propongono le varianti al progetto.

● **Adeguarsi al nuovo.** C'è da chiedersi: banche e compagnie di assicura-

zioni si stanno muovendo su questo versante? Ma soprattutto, stanno muovendo presso le imprese edili nuove forme di garanzie fideiussorie adattate alle nuove regole? E cosa fanno le imprese stesse è le loro associazioni? A sentire gli operatori, la situazione è al momento sconcertante.

Claudio Lossa, promotore immobiliare a Milano, è preoccupato: «Finora le richieste delle piccole e medie imprese edili di definire i termini delle polizze fideiussorie non hanno trovato accoglienza presso le compagnie a cui normalmente si rivolgono. Solo le banche sono disposte a muoversi, ma coprono soltanto chi può dare forti garanzie patrimoniali. Ciò mette in seria difficoltà il settore dei piccoli e medi operatori, la cui offerta ha una

funzione calmieratrice sui prezzi di mercato».

L'Ance conferma di aver aperto da mesi le trattative su più fronti, sia con l'Ania (l'associazione delle compagnie di assicurazione), sia con l'Abi (l'associazione degli istituti di credito), sia infine con i singoli operatori, soprattutto del settore assicurativo.

I tempi stringono. Si può, infatti, pensare che già da inizio ottobre si presenterà per la prima volta la necessità di prestare fideiussioni e polizze. Nella maggior parte del Paese, tuttavia, l'attuazione pratica della normativa slitterà al prossimo anno, considerati i tempi burocratici medi necessari per ottenere un permesso di costruire.