

CHIAVI IN MANO

CASA IN COSTRUZIONE

Al sicuro con la fideiussione



Emiliano Sgambato

■ Per l'acquisto di case in costruzione la fideiussione è la strada più sicura per proteggere le somme versate prima del rogito da un eventuale fallimento del costruttore. Una garanzia resa obbligatoria dal Dlgs 112 del 2005, ma che è ancora poco conosciuta dagli acquirenti e poco applicata dalle società edili. Confrontando il fatturato delle nuove abitazioni al netto degli importi versati al rogito e l'ammontare delle fideiussioni, si può stimare che solo

L'obbligo della garanzia del costruttore sui pagamenti tra preliminare e rogito è disatteso nel 75% dei casi

in un caso su quattro i passaggi di denaro tra acquirente e costruttore sono "assicurati".

Questo avviene fondamentalmente per la combinazione di due fattori. «Innanzitutto – spiega Giovanni Rizzi, membro del Gruppo comunicazione del **Notariato** – non ci sono sanzioni severe per il costruttore. È prevista la sola nullità del contratto in caso di mancata fideiussione. Nella maggior parte dei casi l'acquirente ha già impegnato molto denaro e quindi spesso non recede sperando che il curatore fallimentare gli assegni l'immobile». Aiutate poi dall'ignoranza in materia degli acquirenti o in cambio di un piccolo sconto, le aziende evitano di concedere garanzie per non perdere parte della propria capacità di vedersi erogare credito dalle banche. Si creano così situazioni pericolose: in uno scenario di crisi come l'attuale sono molte le piccole imprese edili che fal-

liscono pur avendo un passato solido alle spalle.

Se dunque un primo consiglio a chi si accinge a comprare una casa in costruzione è quello di informarsi sui lavori precedenti della stessa società, questa non può certo considerarsi una garanzia sufficiente per non chiedere al "geometra di fiducia" la sottoscrizione di una fideiussione. La legge, del resto, non prevede la possibilità per l'acquirente di rinunciare preventivamente. Paradossalmente sono le aziende più serie e consolidate a rischiare di più non applicando la norma: in questo modo sono "sotto ricatto" del cliente che può sempre recedere dal preliminare, "minacciando" di denunciare la mancanza di fideiussione.

«È difficile controllare l'applicazione della norma – continua Rizzi – perché l'obbligo scatta al momento del preliminare ed è raro che in questa fase ci si rivolga a un notaio, cosa invece consigliabile (vedi anche Casa24 Plus del 17 novembre, ndr). Nei casi in cui il professionista si accorge dell'assenza di questa garanzia al rogito (in questo momento la fideiussione cessa di avere efficacia perché la proprietà del bene passa di mano, ndr) può solo agire nell'interesse del suo cliente. E quindi, soprattutto se c'è il sentore che l'azienda possa essere sull'orlo di uno stato di crisi, far accatastare l'immobile quando è possibile e procedere con l'atto».

Ma cosa prevede in sintesi il Dlgs 122/2005? La finalità della norma è di proteggere l'acquirente – privato, sono escluse le società – in quanto contraente più debole. A questo deve essere garantita la possibilità di recuperare le somme versate nel caso in cui il costruttore incorra in fallimento, esecuzione immobiliare, concordato preventivo, amministrazione controllata o a liquidazione coatta. Nel caso si verifichi una di queste condizioni, l'acquirente si potrà rivolgere alla banca o all'assicurazione che ha siglato la fideiussione e vedersi restituire il denaro versato (più gli interessi legali maturati). At-

plica al di fuori dei casi indicati: se il cantiere è bloccato per altri motivi o, ad esempio, le finiture sono fuori capitolato, non c'è copertura e bisogna ricorrere alle vie giudiziarie ordinarie. È quindi sempre consigliabile dare meno soldi possibile in anticipo e commisurarli allo stato di avanzamento delle opere. La norma non trova applicazione anche nel caso non si ancora stato chiesto il permesso di

costruire o non sia stata presentata la dichiarazione di inizio attività, così come quando sia già possibile richiedere il rilascio dell'agibilità.

La seconda importante innovazione del Dlgs 122 è l'obbligo per il costruttore di fornire una polizza assicurativa decennale a eventuale copertura di danni da rovina totale o da gravi difetti costruttivi. Quest'obbligo è in genere rispettato, perché l'assicurazione decorre dal momento del rogito e i notai in genere accertano la sua esistenza. Anche se le dispute riguardo a vizi occulti di varia natura sono di difficile soluzione, se non per via giudiziaria: chi stabilisce altrimenti quando il difetto è "grave"?

Viene poi vietato al notaio di procedere alla compravendita se prima o contestualmente alla stipula non si sia proceduto al frazionamento del mutuo sull'immobile con o senza il suo accollo da parte dell'acquirente. È inoltre previsto, come spiegato dalla guida approntata da **Notariato** e 12 associazioni dei consumatori: il diritto di prelazione a favore dell'acquirente nel caso di vendita all'asta dell'immobile già adibito ad abitazione principale, anche nel caso si sia già ottenuto il rimborso delle somme anticipate; l'esclusione delle revocatorie fallimentare per gli immobili che l'acquirente si sia impegnato ad abitare entro un anno dall'acquisto o dall'ultimazione; la possibilità dell'acquirente di far valere la garanzia fideiussoria prima che il curatore comunichi la scelta tra l'esecuzione o lo scioglimento del contratto.

Nel caso di abitazioni piccole, un'alternativa alla fideiussione per chi vuole costruirsi la casa su misura è l'acquisto del terreno e il pagamento degli appalti alla ditta edile secondo lo stato di avanzamento lavori.

LA DIFESA IN TRE MOSSE

Le tutele del Dlgs 122/05 nell'iter di compravendita secondo la Guida per il cittadino "Acquisto in costruzione" di **Notariato** e 12 associazioni di consumatori:

1 Al momento del preliminare
Obbligo di consegna all'acquirente della fideiussione (la cui efficacia è destinata a cessare al trasferimento della proprietà del bene); obbligo di adeguare il contratto al contenuto di legge

2 Prima del rogito
Facoltà di chiedere il frazionamento del mutuo; impedimento del notaio alla stipula in assenza di titolo per il frazionamento o la cancellazione dell'ipoteca o del pignoramento

3 All'atto notarile definitivo
Obbligo di consegna della polizza assicurativa indennitaria; diritto di prelazione; esclusione della revocatoria fallimentare

7 SU INTERNET

Proposta d'acquisto, preliminare, prima casa e gli sportelli del notariato www.casa24plus.it/condominio