

5 maggio 2003

IMMOBILI La Camera ha approvato la tutela per chi acquista dal costruttore. Ora tocca al Senato

Casa nuova. E garantita *La fideiussione sarà obbligatoria, preliminare più chiaro e ipoteca cancellata al rogito*

Tutela più vicina per chi compra casa sulla carta. La Camera ha dato il primo via libera alla normativa che impone al costruttore di stipulare una fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia degli acquirenti. Ora toccherà al Senato varare il provvedimento che delega il governo a mettere a punto i dettagli di una legge tanto attesa. Il mercato non potrà che beneficiare del provvedimento, tanto più che la domanda di nuove costruzioni è ancora forte. In una decina d'anni sono oltre 200 mila le famiglie che hanno vissuto il dramma di veder svanire tutti i loro risparmi perché il costruttore è fallito o la cooperativa è stata posta in liquidazione coatta. Al danno del denaro perso si è poi sommata molto spesso la beffa di dover ricomprare l'immobile all'asta o, per chi aveva ottenuto le chiavi di casa, di sentirsi chiedere dal commissario liquidatore i soldi per l'occupazione «abusiva» dei locali. Vediamo, allora, le disposizioni approvate dalla Camera e i vantaggi per gli acquirenti.

LA NORMATIVA - La grande novità del disegno di legge delega (voluta da tutti i partiti, tanto è vero che è stato approvato in aula da tutti i presenti con l'eccezione di un solo «no») è l'introduzione dell'obbligo per le imprese e le cooperative che vendono o assegnano immobili non ancora costruiti, di rilasciare all'acquirente una fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia di tutte le somme versate. In pratica, un paio di settimane dopo la messa in mora del costruttore (procedura esecutiva) scatta la risoluzione del contratto per inadempimento e tutti gli acconti consegnati al venditore saranno velocemente restituiti dalla banca o dall'assicurazione che ha rilasciato la garanzia. Il testo approvato dalla Camera lascia intatta la possibilità di trascrivere nei registri immobiliari il preliminare di compravendita (più conosciuto come compromesso). Un meccanismo che già ora tutela l'acquirente, ma in genere non è visto di buon occhio perché costringe a denunciare l'intera cifra della vendita. La normativa prevede poi che il preliminare diventi più comprensibile e con maggiori informazioni su: caratteristiche tecniche della costruzione, materiali utilizzati, fasi di esecuzione dei lavori, modalità e tempi di pagamento, esistenza di ipoteche e, soprattutto, deve riportare gli estremi della concessione edilizia e le planimetrie. Un'altra importante tutela prevede la cancellazione dell'ipoteca che grava sull'immobile nello stesso momento in cui viene stipulato il rogito. Obbligatoria anche l'assicurazione per vizi e difformità della costruzione che potranno manifestarsi successivamente al rogito. Significa una polizza almeno decennale che ora solo qualcuno offre. Infine viene posta l'attenzione anche alle famiglie che negli ultimi 5 anni prima dell'introduzione della legge sono incappate in fallimenti immobiliari: sarà costituito un fondo di solidarietà alimentato dai proventi delle fideiussioni.

I COSTI - Le prime indicazioni raccolte tra banche e operatori dicono che la fideiussione può costare dallo 0,6 all'1,2% delle cifre assicurate a seconda della durata della copertura e della rischiosità del costruttore. Tenendo conto che, in genere, gli acconti arrivano a coprire il 50, 60% del prezzo d'acquisto (il resto è mutuo), si può ipotizzare che l'«ombrello» protettivo costerà, se fatto gravare interamente sull'acquirente, intorno ai 500 euro ogni 50.000 versati.

I VANTAGGI - Una volta varata la legge, sarà più sicuro acquistare la casa sulla carta. Ma già da ora, sarebbe bene prendere in considerazione solo le nuove iniziative che offrono in anticipo questa garanzia. Solo gli imprenditori in regola,

generale delle cooperative italiane), sta mettendo in crisi circa 600 famiglie tra Brescia, Como, Sondrio e Varese. I PREZZI - Molti immobili sono venduti completamente prima di essere ultimati. Ladomanda c'è, anche se, rispetto a qualche mese fa, la velocità di assorbimento appare un po' diminuita. Almeno per gli edifici in cui la qualità non è adeguata al prezzo chiesto. I prezzi sono comunque alti, sostenuti anche dal costo delle aree che alle volte può superare un terzo del prezzo di vendita. A Milano la media dei valori del nuovo (o integralmente ristrutturato) è intorno ai 6 mila euro al metro quadrato in centro, mentre a Roma siamo un po' sotto. Per contro ha prezzi sostenuti anche la periferia: nelle grandi metropoli si pagano anche più di 2.500 euro. che vendono un prodotto certo e nei tempi previsti, possono ottenere dalla banca «linee di fido per firma» o la polizza fideiussoria dall'assicurazione. Quindi banche e compagnie dovranno «controllare» l'operato dell'impresa. Certamente, prima di pagare, varrà la pena di verificare che il garante (banca o assicurazione) abbia effettivamente rilasciato la fideiussione al costruttore o alla cooperativa. Anche un preliminare più chiaro e completo non potrà che portare maggiore trasparenza. E la cancellazione dell'ipoteca contestualmente alla stipula del rogito eviterà che l'acquirente si ritrovi con un vincolo sulla casa anche dopo averla pagata interamente. Per il funzionamento del fondo di solidarietà, invece, si dovrà attendere che la nuova normativa vada a regime. Vantaggi anche per i costruttori: l'impresa «garantita» potrà chiedere all'acquirente acconti più alti in modo da ridurre l'indebitamento con le banche. Gli istituti di credito, infine, con la fideiussione avranno la situazione esatta delle vendite effettuate dal costruttore. E ci potrà essere anche una maggiore trasparenza sui prezzi. I COMMENTI - Soddisfatti all'Assocond (www.abitiamo.it), l'associazione che da tempo collabora con il Conafi (Coordinamento nazionale comitati vittime dei fallimenti immobiliari, www.conafi.net) nella difesa delle famiglie incappate in questi problemi. Franco Casarano, presidente di Assocond, ritiene che il Senato debba allargare l'obbligo della fideiussione anche alle imprese che vendono immobili completamente ristrutturati. Teme, però, che vengano introdotte moratorie che allontanino l'obbligo della fideiussione o che vengano identificati anche altri soggetti (ad esempio i consorzi fidi) in grado di concedere la garanzia. Anche a Claudio de Albertis, presidente dell'Ance (i costruttori), questa legge piace, sebbene sia consapevole che sarà un grosso impegno e che ci sarà una dura selezione tra le aziende. Anche Sestilio Paletti, presidente di Aspesi, l'associazione dei promotori immobiliari, ritiene che finalmente potranno emergere le società più serie in grado di tutelare meglio gli acquirenti. Soddisfazione anche nel mondo delle cooperative. Luciano Caffini, neopresidente dell'Ancab, dice però che in questa galassia ci sono molte piccole imprese che avrebbero difficoltà a offrire immediatamente queste garanzie. Pietro Locatelli, responsabile del Fondiario di Meliorbanca, sostiene che gli istituti sono pronti a rilasciare fideiussioni, poiché già ora hanno clienti costruttori che operano con enti pubblici con «linee di fido per firma». I FALLIMENTI - Le famiglie che attualmente hanno comunicato al Conafi di essere coinvolte in un fallimento immobiliare sono quasi 11 mila. Gli ultimi casi sono scoppiati a Novara, con l'immobiliare San Gaudenzio (150 famiglie), e in Lombardia, dove il Consorzio di cooperative Fidal, aderente alla Agci (Associazione

Renato Gentilini