BRESCIA ASSICURAZIONI
ASSICURAZIONI & CONSULENZE

Riferimento Signora Silvia Marca

Telefono 030.370.13.13

E-mail marketing@brescia-assicurazioni.it

Data Brescia, 21 luglio 2005

Vs. rif

Oggetto Applicabilità / coperture / obblighi / commenti Legge Delega nr. 210 del 4/8/2005

Società
Brescia Assicurazioni S.r.l.
Assicurazioni & Consulenze

Sede
Via San Rocchino nr. 49 / 53
Brescia (Italia)
25123

Rappresentanze

Primarie Società di
Assicurazioni Multinazionali
Italiane ed Estere

Compagnie di Fideiussioni
Cauzioni e credito
Primarie Società finanziarie

Telefono
0039 + 030.370.13.13 r.a

Telefax
0039 + 030.370.15.47

Internet
www.bresciaassicurazioni.it
www.paginegialle.it
(Brescia Assicurazioni)

@ e-mail
brescia@brescia-assicurazioni.it
contabilita@brescia-assicurazioni.it
rcauto@brescia-assicurazioni.it
fidejussioni@brescia-assicurazioni.it
sinistri@brescia-assicurazioni.it
esazioni@brescia-assicurazioni.it
reclami@brescia-assicurazioni.it
ramivari@brescia-assicurazioni.it
marketing@brescia-assicurazioni.it
amministratore@brescia-assicurazioni.it

Iscrizione Albo Ag
75139
Codice fiscale / Partita IVA
03249030176

Con l'approvazione dei decreti attuativi relativi alla Legge Delega 210/2004 (pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale nr. 155 del 6 luglio 2005) il mercato immobiliare subirà a partire dai prossimi mesi profonde trasformazioni per rispondere alle richieste del legislatore nell'ambito dell'edilizia privata.
Infatti la nuova legge, allineandosi a quanto già accaduto in diversi Paesi europei, prevede di tutelare gli acquirenti di immobili di nuova costruzione richiedendo ai costruttori idonee garanzie di tipo finanziario, assicurativo e tecnico.

Le novità

Il costruttore non potrà ricevere degli anticipi da parte di acquirenti di immobili senza che gli stessi non siano garantiti da una fideiussione totale. Per "costruttore" il legislatore ha inteso definire sia l'immobiliare che realizza attraverso terzi, sia colui che costruisce e vende in proprio, che le cooperative nei confronti dei soci e non soci.
Il trasferimento di un bene immobiliare con atto notarile avverrà soltanto in presenza di adeguate garanzie (Polizza postuma decennale) che coprano vizi e difformità nei 10 anni successivi all'atto di vendita.
Sarà costituito un fondo di garanzia nella misura del 4 per mille del valore delle fideiussioni stipulate a tutela di tutti gli anticipi versati dagli acquirenti a livello territoriale per risarcire le vittime di fallimenti dichiarati fra il 31 dicembre 1993 e il 28 agosto 2004.

La garanzia fidejussoria

In fase preliminare , deve essere emessa una polizza assicurativa da Enti solvibili quali banche, assicurazioni o altri soggetti autorizzati dal legislatore, a garanzia delle somme che saranno versate dalla sottoscrizione del compromesso sino alla stipula del contratto definitivo di compravendita, con esclusione del saldo prezzo e della quota di mutuo.
La durata delle fideiussioni è determinata dall'atto di compravendita.
Il contratto preliminare di vendita, qualora trascritto, sarà un elemento essenziale per vantare il privilegio del promissorio acquirente in caso di ipoteche bancarie trascritte a favore dell'istituto bancario contro il costruttore.

Ai sensi della legge 675/96, si precisa che il testo che precede e' in uso esclusivo del destinatario in epigrafe e contiene informazioni riservate, confidenziali e non divulgabili. In caso di ricevimento della presente e-mail e/o dei suoi allegati da parte di soggetto diverso del destinatario indicato, questi, in ogni caso, e' diffidato dal leggerla, di farne uso a qualsiasi titolo ed e' gentilmente invitato a contattare il mittente al numero 030/3701313, nonche' ad eliminarla.

La garanzia Assicurativa

E' gia noto che le Compagnie esercitano forti pressioni affinché il costruttore, a maggior garanzia dell'operazione, stipuli, oltre alla garanzia postuma decennale, una polizza .C.A.R. che copra tutti i rischi del cantiere durante l'esecuzione dei lavori.
Un evento catastrofale, quale crolli, frane, cedimenti strutturali, eventi atmosferici ecc.) potrebbe infatti compromettere tutta l'operazione immobiliare così da determinare l'insorgenza dello stato di crisi per il costruttore, con la fondata preoccupazione di apertura "sinistro" per l'incameramento delle fideiussioni.
La stipula della decennale postuma sarà inoltre subordinata al "controllo tecnico" da parte di un ente terzo accettato dalle Compagnie.
Sarà impossibile stipulare la postuma decennale indennitaria qualora il controllo tecnico in corso d'opera dia parere di non conformità.

P.s. : nel caso in cui venga stipulata preventivamente anche la polizza C.A.R. , sarà già possibile accordarsi fin da quel momento con la Compagnia di Assicurazioni contraendo subito la Polizza postuma decennale, la quale verrà immediatamente emessa con un premio a deposito pari al 20% di quello definitivo.
La Polizza postuma decennale decorrerà dalla data della consegna dell'opera con il contestuale pagamento del restante premio a saldo.

Applicazione della legge

La legge si applica a tutti gli immobili in genere, sia agli edifici residenziali che a quelli di uso diverso quali uffici, negozi, box, capannoni, per i quali il permesso di costruire venga richiesto dopo l'entrata in vigore dei decreti attuativi e che abbiano quali acquirenti persone fisiche.

Le conseguenze per i costruttori

Potranno realizzare nuovi immobili solo realtà finanziarie fortemente capitalizzate, mentre non ci saranno grandi opportunità per immobiliari create "ad hoc" per ogni nuova iniziativa nel settore delle costruzioni.
Non sarà possibile costruire in difformità ai capitolati previsti nei preliminari di vendita.
Ci saranno sicuramente dei vantaggi in termini di quote di mercato per i migliori costruttori. Per loro infatti i costi per adeguarsi ai parametri previsti dalla legge saranno minimi e non andranno ad appesantire ulteriormente gli oneri legati alle iniziative immobiliari.

Le conseguenze per gli acquirenti

I loro anticipi saranno tutelati, e l'immobile sarà garantito per dieci anni dai gravi vizi e difformità come definito dall'Art. 1669 C.C. e da tutta la recente giurisprudenza in materia.
Acquista notevole importanza una corretta stipula del preliminare di vendita, che dovrà essere preventivamente registrato, e dovrà contenere tutti gli elementi essenziali per l'individuazione dei capitolati di appalto.

Ai sensi della legge 675/96, si precisa che il testo che precede e' in uso esclusivo del destinatario in epigrafe e contiene informazioni riservate, confidenziali e non divulgabili. In caso di ricevimento della presente e-mail e/o dei suoi allegati da parte di soggetto diverso del destinatario indicato, questi, in ogni caso, e' diffidato dal leggerla, di farne uso a qualsiasi titolo ed e' gentilmente invitato a contattare il mittente al numero 030/3701313, nonche' ad eliminarla.

Escussione della fideiussione

La fideiussione potrà essere escussa a prima richiesta se si dovesse verificare lo stato di crisi del costruttore, così come definito dalla legge.

Conseguenze e opportunità per Tecnici & Professionisti

E' opinione generale che questa legge comporterà un innalzamento del livello qualitativo da parte del costruttore e di tutti gli altri soggetti che a diverso titolo partecipano alla realizzazione dell'iniziativa immobiliare e tutela gli acquirenti garantendoli sia da vizi e difformità che da fallimenti o insorgenza dello stato di crisi da parte del costruttore.
I tecnici, in particolare i Geometri, saranno chiamati a nuovi compiti, con ulteriori opportunità per la professione.

In fase di progettazione essi vedranno aumentati i loro compiti dal momento che anche per il settore privato ci sarà bisogno di un progetto definitivo e/o esecutivo molto dettagliato che tenga conto di tutte le previsioni anche di tipo economico e finanziario.

In fase di realizzazione essi saranno chiamati a svolgere incarichi da parte di enti di controllo accreditati ai sensi Uni 45004 preposti al rilascio della conformità sia del progetto definitivo e/o esecutivo che della realizzazione dell'immobile (validazione del progetto e controllo tecnico in corso d'opera), in mancanza dei quali le Compagnie non rilasceranno o invalideranno la postuma decennale indennitaria.

I tecnici potranno supportare il costruttore nelle varie fasi dell'iter realizzativi; inoltre riceveranno opportunità di lavoro da Notai, che dovranno redigere un contratto, (preliminare prima e definitivo poi) che conterrà tutta una serie di argomenti tecnici di cui saranno responsabili.

I Tecnici dovranno verificare :
le caratteristiche tecniche della costruzione (struttura portante, tamponature, fondazioni, isolamenti acustici e termici, impianti).
Tempi di esecuzione (cronogramma per la definizione delle durate delle fideiussioni)
Piano economico con l'indicazione del prezzo e delle modalità di pagamento.
Elencazione delle imprese appaltatrici che prendono parte alla realizzazione.
Capitolato dei materiali, rifiniture, etc.
Planimetria dell'alloggio, delle pertinenze, e delle parti comuni di pertinenza.
E quant'altro previsto dal decreto attuativo.

Quanto sopra comporterà un aumento della responsabilità dei professionisti.
Essi infatti restano obbligati per dieci anni. Il mercato assicurativo dovrà dunque rilasciare polizze non in claims made come quelle attuali, ma dovranno garantire la responsabilità postuma.
Come per i costruttori, dunque, nulla avranno da temere quei professionisti che hanno sempre operato con scrupolo, professionalità e competenza, anche saggiamente garantiti da una buona ed estesa copertura assicurativa.

Alla luce di quanto sopra esposto si evince che questa Legge offre sì maggiori opportunità ma anche maggiori obblighi da parte degli addetti ai lavori, nessuno escluso.

Ai sensi della legge 675/96, si precisa che il testo che precede e' in uso esclusivo del destinatario in epigrafe e contiene informazioni riservate, confidenziali e non divulgabili. In caso di ricevimento della presente e-mail e/o dei suoi allegati da parte di soggetto diverso del destinatario indicato, questi, in ogni caso, e' diffidato dal leggerla, di farne uso a qualsiasi titolo ed e' gentilmente invitato a contattare il mittente al numero 030/3701313, nonche' ad eliminarla.