



CONFERENZA
AL COLLEGIO
SULLA LEGGE 210
DEL 2004 IN TEMA
DI GARANZIE
OFFERTE
ALL'ACQUIRENTE
IMMOBILIARE

LEGGE SULLE FIDEIUSSIONI, UN AGGRAVIO PER LE IMPRESE SE IL MERCATO NON APPREZZA

La legge è la 210 del 2004 ed è operativa dal 21 luglio di quest'anno. Il testo, atteso da anni, e pur se con alcune incongruenze, rappresenta ora lo strumento più importante a garanzia dell'acquirente, purché si tratti di persona fisica. I dettagli della legge sono stati illustrati nel corso di un convegno organizzato dal Collegio Costruttori di Brescia. Il relatore, Marcello Cruciani dirigente della direzione mercato privato dell'Ance (l'associazione nazionale dei costruttori), ha analizzato i punti della legge, in questo sollecitato dal presidente del Collegio, Giuliano Campana. Come bene ha precisato il presidente Campana, il problema dell'attuazione di questa normativa a tutela dell'acquirente persona fisica, se da un lato può rappresentare un ulteriore incentivo al mercato, d'altro lato apre incognite applicative non indifferenti e, soprattutto, aggrava la imprese di ulteriori oneri burocratici. Se la fideiussione è una garanzia - sottolinea il relatore - diventa anche un ulteriore elemento di valutazione dell'impresa creando in parte, con almeno sei mesi di anticipo, le condizioni attuative di Basilea 2. Per intenderci: qualsiasi fideiussione non può prescindere dalla valutazione patrimoniale della società che la richiede, in sostanza prevede



I relatori del convegno dedicato alla nuova normativa. Da sinistra a destra: Marcello Cruciani (Ance), Giuliano Campana (presidente del Collegio), Angiolino Legrenzi (direttore del Collegio)

un rating di solvibilità. Questo passaggio, forse non sufficientemente valutato, è senza dubbio destinato a pesare sul piatto della bilancia dei pro e contro sull'impatto che la nuova legge è destinata ad avere sul mercato. Cerchiamo quindi, capitolo dopo capitolo, di fornire un quadro - pur se non esaustivo - almeno descrittivo della norma e delle procedure che la medesima implica.

La normativa si applica agli acquirenti che siano persone fisiche, quindi la tipologia degli immobili sarà quella "classica": appartamenti, box auto, magari dei negozi. Essenziale è anche la tipologia del-

Se la fideiussione è una garanzia diventa anche un ulteriore elemento di valutazione dell'impresa creando in parte, con almeno sei mesi di anticipo, le condizioni attuative di Basilea 2. Per intenderci: qualsiasi fideiussione non può prescindere dalla valutazione patrimoniale della società che la richiede, ponendo le premesse del rating di solvibilità.

IL COSTRUTTORE
E' CHIAMATO A
FORNIRE GARANZIE
AL COMPRATORE
QUANDO
L'IMMOBILE
E' IN FASE
DI REALIZZAZIONE

l'immobile. Quelle certe sono due: i fabbricati per i quali il permesso a costruire sia stato richiesto dopo il 21 luglio scorso e siano ancora da edificare; quelli la cui costruzione non sia ancora ultimata e comunque non siano ancora in condizione di ottenere il certificato di agibilità. Più dubbia l'ipotesi delle ristrutturazioni. In quest'ultimo caso la giurisprudenza sembra essere orientata verso un'interpretazione positiva, ma soltanto in presenza di interventi significativi, che modifichino il fabbricato. Quindi al momento non è possibile dire con certezza se certi interventi di ristrutturazione in accordo col proprietario possano, o meno, definirsi come opere da porre nell'ambito della tutela della 210. Non è tutto. In questo periodo spesso si è fatto confusione fra lo stesso testo e le possibili attività di revocatoria, in sede di procedura fallimentare, che possono coinvolgere l'acquirente. La nuova legge non entra qui nel merito, affidando alla riforma della procedura fallimentare in atto eventuali modifiche. E' bene però precisare che, per questo caso specifico, esistono ormai da tempo norme comportamentali e giuridiche a tutela della persona fisica acquirente della prima casa.

La legge 210 del 2004 prevede che il costruttore o, in alternativa, l'immobiliarista che stacca il contratto ponga in essere una fidejussione a garanzia degli acconti versati (stiamo parlando di edifici in fase di costruzione). Non solo. Dovrà anche essere stipulata una polizza assicurativa postuma, ovvero che copra gli eventuali vizi e difetti costruttivi per i dieci anni seguenti l'ultimazione dell'immobile.



L'interesse suscitato dal tema è dimostrato dall'alta presenza di pubblico in sala

La fidejussione, stipulabile con una banca e/o un'assicurazione, garantirà tutte le somme riscosse o da riscuotere prima dell'atto di compravendita. Ovviamente tutto ciò avrà una ripercussione sui costi finali, ma garantirà almeno sonni tranquilli per gli acquirenti. Non si deve però sottacere come tutte queste procedure siano destinate a gravare sul costo finale dell'immo-

L'applicazione della legge inciderà indubbiamente sul costo di produzione dei manufatti ad uso residenziale, già gravati da pesanti oneri e imposizioni fiscali.



Marcello Cruciani è dirigente della direzione mercato privato dell'Ance

bile. Fra fideiussione e assicurazione (ovviamente dipende dai valori in campo), alcuni analisti stimano l'aggravio complessivo sino ad un tetto massimo del 3 o 4 o 5%. Ovviamente parliamo di un'ipotesi per la quale la copertura assicurativa sul decennio seguente l'ultimazione, sia estesa a tutto il complesso di danni, riscontrabile per vizio o difetto costruttivo. Non è comunque poco, soprattutto se si considera come oggi l'attività edile sia sottoposta a spese accessorie, gli oneri in particolare, che pesano moltissimo sia sul plusvalore generato dall'attività di impresa, sia sul prezzo finale del prodotto.

Inoltre, il contratto preliminare dovrà contenere, con esattezza, l'identificazione dell'immobile; la presenza di servitù, convenzioni e ipoteche; le caratteristiche costruttive (capitolato); i tempi di esecuzione (con la data di ultimazione); gli estremi della fideiussione e del permesso di costruire; gli eventuali appaltatori (fatto indispensabile soprattutto quando la vendita è stata effettuata da una immobiliare) e le planimetrie. La nuova legge contempla ed è estesa anche ai soci di cooperativa edilizia, oggi i più "colpiti" dal problema fallimento. La Fideiussione, pari alla somma da incassare sino all'atto di compravendita deve essere rilasciata di norma prima, o contestualmente al preliminare. Copre le somme pagate durante lo stato di avanzamento lavori. Può essere estesa all'intero valore del-

l'immobile (o parziale), quando il pagamento non avviene in denaro, ma in funzione di una permuta (ad esempio: un terreno per appartamenti in seguito ad un accordo fra

te si trova di fronte ad una situazione di emergenza, in questo caso il fallimento del costruttore. La legge prevede che, una volta individuata la situazione di crisi, l'acquirente richieda, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno spedita alla banca o all'assicurazione, il rimborso dovrà essere perfezionato entro 30 giorni dalla richiesta. Si deve però ben capire come si individua la situazione di crisi. Lo stato può essere determinato con la trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto, con la pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento, con la presentazione di domanda di ammissione al concordato preventivo, con la pubblicazione delle sentenza di stato di insolvenza. A questo punto c'è però un'incongruenza. Il curatore fallimentare, infatti, potrebbe decidere di adempiere comunque al contratto, in base ai poteri attribuiti dalla procedura, ma non ne ha il tempo tecnico. Nel frattempo, infatti, l'acquirente avrà già richiesto l'indennizzo delle somme versate. In questo caso, quindi, si determina un'impossibilità di fatto ad adempiere, pur se attraverso il curatore, ad un contratto. Ciò potrebbe contribuire, nel caso, a determinare l'impossibilità di una prosecuzione dell'attività produttiva dell'azienda e quindi nella pre-

clusione di un salvataggio. Ad affiancare la legge, poi, c'è l'art. 6 del decreto 122 del 20 giugno 2005. Contiene le indicazioni degli estremi che saranno parte integrante

Garanzie e contratto nella 210

- **Contenuti minimi del contratto**
- **Identificazione dell'immobile**
- **Caratteristiche costruttive (capitolato) ed eventuali presenze di servitù, ipoteche...**
- **Tempi di esecuzione (data di ultimazione)**
- **Eventuali appaltatori e planimetrie**

Fideiussione e polizza

- **Fideiussione a garanzia degli acconti**
- **Polizza assicurativa postuma**
- **Contratto preliminare con contenuti minimi**
- **Fondo di garanzia per i fallimenti progressi**

Immobili residenziali e non

La 210 contempla entrambe le tipologie purché:

- **Acquistate da persona fisica**
- **Costruiti da impresa o coop**
- **Non ultimati e non in condizione di avere agibilità**
- **Per i quali è stato richiesto permesso di costruire (o atto equipollente) dopo il 21 luglio scorso**

Costruttore e acquirente

La legge definisce con puntualità i due distinti soggetti del contratto

- **Il costruttore può essere impresa di costruzione, società immobiliare o cooperativa edilizia**
- **L'acquirente è persona fisica: sia promissoria acquirente, sia socio di cooperativa edilizia, sia esso non socio di cooperativa edilizia**

il proprietario dell'area e il costruttore). Chiarita la questione relativa alla copertura fideiussoria, c'è da sperimentare quali meccanismi entrino in campo se l'acquiren-

IL SISTEMA
BANCARIO
POTRA' GIOCARE
UN RUOLO
DETERMINANTE
A FAVORE
DELLE IMPRESE
E DEGLI UTENTI

del contratto preliminare. In particolare, in esso deve essere contenuta l'indicazione del prezzo complessivo da corrispondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assi-

Nel contratto preliminare devono essere contenuti gli estremi relativi agli importi da versare e l'indicazione di modalità e conto corrente sul quale effettuare i pagamenti.

curare la prova certa dell'avvenuto pagamento. In questo caso sarà da sperimentare l'efficacia che il sistema bancario sarà capace di mettere in campo per adempiere, con le imprese, alle

procedure stabilite dalla norma. In sostanza, la legge sulla fideiussione si traduce in aggravii che potrebbero essere non indifferenti per le imprese.

Oneri che potranno dirsi di una qualche utilità soltanto se il mercato saprà apprezzare lo sforzo che l'Ance ha fatto per giungere ad un testo - seppur non del tutto condiviso - a favore del consumatore. Quindi la nuova legge è attesa ad un importante banco di prova.



Laboratorio Prove Materiali

Autorizzato dal Ministero LL. PP per Prove su Materiali da Costruzione, Calcestruzzi ed Acciai

Attrezzato per Prove Geotecniche su Terreni, Rocce e Materiali Stradali, anche in Sito e con Laboratorio Mobile

GEOLAB

Servizi Tecnici per l'Ingegneria Civile

Consulenza per preparazione capitolati, sistemi qualità aziendale, cantieri e laboratori, consulenza tecnologica.

Studio, progettazione e controllo di miscele di conglomerati cementizi e bituminosi.

Indagini per programmazione interventi di manutenzione stradale, progettazione tecnica delle sovrastrutture stradali.

Indagini geotecniche per nuove costruzioni, studio e progettazione di stabilizzazione terreni con scarse caratteristiche meccaniche.

Prove di carico su pali di fondazione, solai, ponti.

Sistema di Qualità Certificato secondo UNI EN ISO 9001

GEOLAB s.r.l.

Via Cernaia, 24 - 25124 Brescia

☎ 030/3543925 ✉ 030/3532405 geolab@geolab.bs.it

EDILFARO S.r.l.



MATERIALI PER L' EDILIZIA



SOLAI A LASTRE A TRAVETTI E A PANNELLI

LATERIZI - COPERTURE - LEGNAME - P.V.C.

FERRAMENTA E ATTREZZATURE EDILI

ARREDO URBANO - CAMINETTI

Roncadelle (BS) - Via Martiri della Libertà, 5
Tel. 030.2584383 - 2584588 - Fax 030.2584393