
Immobili in costruzione e tutela degli acquirenti

Autore: Adriano Pischetola

Fonte: Città Nuova

Va decisamente salutata con simpatia l'approvazione in tempi recenti (esattamente il 21 luglio u.s.) di un progetto di legge (n. 2195) che segna anche un progresso di civiltà giuridica: quello relativo alla tutela degli acquirenti di immobili in corso di costruzione da imprese o società soggette a situazioni di crisi (come le definisce la legge, e cioè a fallimento o ad altre consimili procedure patologiche). È fin troppo noto a tutti, infatti, a quale meccanismo perverso e rischioso è soggiogato oggi l'acquirente di un immobile o l'assegnatario dello stesso da una cooperativa - come si usa dire - sulla carta, e cioè prima ancora che l'immobile sia stato realizzato dal costruttore o la cui costruzione non risulti essere ultimata di guisa che non sia stato ancora rilasciato il certificato di agibilità. Infatti, in tal caso, l'acquirente è comunque tenuto al versamento di acconti sul prezzo o talvolta dell'intero prezzo senza avere in contropartita un cespite, un bene reale di cui possa dirsi proprietario o titolare; in più deve poter sperare nella buona stella che accompagni sempre la ditta costruttrice lungo il percorso, talvolta lungo e accidentato, della ultimazione dell'immobile. Se si verifica qualche incidente di percorso, infatti, tale che metta a repentaglio la capacità finanziaria o la solvibilità del costruttore e si arrivi magari alla sentenza di fallimento o comunque all'adozione di procedure giudiziali ad esso analoghe, il malcapitato acquirente non avrà altro rimedio se non quello di concorrere con altri eventuali creditori per le somme già sborsate nel riparto dell'attivo fallimentare (e cioè di quanto concretamente si riesca a realizzare da parte del curatore del fallimento in termini di possibilità finanziarie ed economiche) o magari di patteggiare un rimborso parziale del suo credito. Insomma il rischio è quello di non riuscire ad ottenere quanto già versato alla ditta costruttrice (oltre a interessi, spese sostenute per il recupero del credito, ecc...), e soprattutto di non acquisire la proprietà del tanto agognato bene, cioè della casa. Ora però, come si diceva, le cose dovrebbero cambiare, a favore del cittadino. È previsto, infatti, che il costruttore debba ottenere la prestazione di una fideiussione da parte di una banca, di una compagnia di autorizzazione o di altro soggetto autorizzato, pari all'entità delle somme già riscosse e ancora eventualmente da riscuotere; la fideiussione consente all'acquirente, in caso di dissesto finanziario del costruttore, di ritornare in possesso direttamente delle somme sborsate, sottraendosi così allo stillicidio del riparto fallimentare. Inoltre viene prevista l'istituzione di un Fondo di solidarietà e beneficio a cui si potrà attingere anche in relazione a vicende pregresse (a partire dal 1993) e quindi anche per fallimenti già dichiarati o ancora in corso, e che verrà alimentato - per un periodo massimo di quindici anni dalla data di entrata in vigore dell'ultimo dei decreti attuativi della legge in parola - da un contributo nella misura del 5 per mille della fideiussione prestata, a carico del costruttore stesso. È facile prevedere peraltro che sarà automatico per il costruttore scaricare il contributo da lui dovuto al Fondo sulle spalle dell'acquirente, computandolo nel corrispettivo di vendita; ma ciò non toglie che la previsione di un Fondo di tal genere è in sé un fatto oggettivamente importante e di indubbia utilità sociale. Insomma in tal caso davvero il gioco vale la candela. Forse, profittando dei buoni intendimenti che hanno ispirato il legislatore, si sarebbe potuto fare qualcosa in più, ed estendere questa normativa di favore anche a vantaggio di chi ha acquistato da un costruttore un immobile già ultimato, anche se di recente costruzione, magari prevedendo una tutela più allargata dell'affollata platea dei potenziali acquirenti di immobili realizzati da imprese di costruzione o cooperative; e ciò in considerazione della primaria importanza che assume il bene casa per ogni persona e per i sacrifici connessi con il suo acquisto. Ma intanto una normativa più avanzata e più rispettosa degli interessi di ogni cittadino ora c'è.