

Legge per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire

23 Luglio 2004

La Camera dei Deputati ha approvato, in seconda lettura, il disegno di legge, trasmesso dal Senato, in materia di tutela degli acquirenti di immobili da costruire che prevede che il costruttore debba rilasciare all'acquirente una serie di garanzie.

Il provvedimento, che sarà ora pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, ha avuto un iter parlamentare piuttosto laborioso (formulazione di un testo unificato, approvazione da parte della Camera, formulazione ed approvazione di un nuovo testo in Commissione giustizia del Senato, modifica da parte dell'Aula del Senato, nuovo esame della Camera dei Deputati), ha avuto il consenso, anche sulla spinta emozionale di alcune recenti vicende conseguenti allo stato di crisi di una cooperativa edilizia, unanime di tutti i gruppi politici.

L'ANCE è intervenuta più volte durante l'iter parlamentare consapevole dei riflessi che un provvedimento del genere ha per il settore delle costruzioni proponendo una serie di modifiche e chiarimenti che sono stati accolti in buona misura. Questa azione si è svolta in un contesto non facile considerato il coinvolgimento di numerose famiglie nei fallimenti immobiliari verificatisi negli anni e l'ANCE ha ritenuto opportuno promuovere un'azione sinergica anche con altre associazioni tra cui quelle degli utenti quali CONAFI ed ASSOCOND.

In particolare si evidenzia che l'ANCE, nel corso della seconda lettura da parte della Camera, prendendo atto dell'accordo politico intervenuto tra maggioranza ed opposizione, ha promosso la presentazione di alcuni ordini del giorno finalizzati ad ottenere una migliore delimitazione dei contenuti della delega legislativa assegnata al Governo in particolare sulla progressività della fideiussione, sulla garanzia per vizi e difetti, sulla definizione di impresa in stato di crisi.

Prima di entrare nel merito dei contenuti del provvedimento si evidenzia che il testo approvato conferma pressochè tutte le indicazioni più volte evidenziate dall'ANCE nel corso del dibattito parlamentare ed in particolare:

-parità di trattamento e di obblighi tra tutti i soggetti che operano nel settore immobiliare siano essi imprese, cooperative di abitazione, società immobiliari;

-garanzia fideiussoria solo per le somme effettivamente incassate;

-contratto preliminare tipo "trasparente".

In sintesi si riportano le disposizioni di diretto interesse per la categoria.

Va sottolineato, preliminarmente, che la nuova legge sarà operativa solo dopo che il Governo avrà adottato gli specifici decreti legislativi e cioè entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge.

Ambito di applicazione

-tipologia edilizia: immobile da costruire con permesso di costruire anche solo richiesto

immobile non ancora ultimato (e cioè in condizione di non poter ottenere l'agibilità)

-destinazione d'uso: residenziale/non residenziale

le disposizioni non si applicano agli immobili con certificato di agibilità

-soggetto obbligato al rispetto della legge: il costruttore.

Per costruttore la legge precisa che si intende "l'imprenditore" o "la cooperativa edilizia" che promette in vendita, che vende un immobile da costruire, che abbia stipulato un contratto di leasing, di cessione, di vendita di cosa futura, per un diritto reale di godimento per un immobile da costruire.

I decreti legislativi

-Termini: da emanarsi entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge, previo parere delle Commissioni parlamentari competenti. I decreti potranno essere oggetto di successiva integrazione e/o modifica.

-Contenuti

-limitazione dell'azione revocatoria nel biennio successivo alla conclusione dell'atto in caso di procedure concorsuali a carico del venditore - costruttore;

-obbligo al rilascio, prima della sottoscrizione del contratto preliminare, di fideiussione di importo pari al valore delle somme riscosse e da riscuotere prima della stipula del contratto definitivo di compravendita (ovvero se il corrispettivo è costituito da una permuta la fideiussione dovrà essere pari al valore del bene dato in permuta). Dalla fideiussione sono escluse le somme che saranno erogate da un soggetto mutuante;

-obbligo per il costruttore di fornire garanzie per il risarcimento a seguito di vizi e difformità che si manifestino successivamente all'atto di compravendita;

-disciplina del contratto preliminare con individuazione di una serie di elementi tra cui: caratteristiche tecniche dell'immobile, tipologia dei materiali, modalità di esecuzione, tempi di pagamento, esistenza di trascrizioni pregiudizievoli e di iscrizioni ipotecarie, indicazione dell'appaltatore, planimetria dell'immobile;

-istituzione di un fondo di solidarietà a favore di coloro i quali sono rimasti coinvolti in fallimenti immobiliari a decorrere dal 31 dicembre 1993. Il fondo sarà alimentato con un prelievo del 5 per mille sulle fideiussioni che saranno sottoscritte nei prossimi 15 anni.

In particolare per quanto riguarda le fideiussioni a garanzia degli acconti si ricorda che l'ordine del giorno promosso dall'ANCE ed approvato dalla Camera, impegna il Governo a tenere presente, nell'emanazione del relativo decreto legislativo il principio della prestazione della garanzia in misura progressiva e cioè a fronte di effettivi riscossioni di somme di denaro.

[4103-Proposta di legge n. 38-B del 2004.pdf](#) [Apri](#)