

Fallimenti immobiliari: fissate le regole per il Fondo di Solidarietà

13 Febbraio 2006

In attuazione di quanto previsto dall'art. 3 comma 1 lett f) della legge 210/04 e dagli art.12 e ss. del decreto attuativo (D.Lgs. 122/05) sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire, il Ministero della Giustizia, di concerto con il Ministero dell'Economia, ha definito, con apposito Decreto del 2 febbraio 2006 (G.U. n. 34 del 10 febbraio 2006) le modalità operative riguardanti la presentazione delle domande per accedere alle prestazioni del Fondo di Solidarietà e lo svolgimento della successiva istruttoria.

Il Fondo di Solidarietà, istituito, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 122/05, presso il Ministero dell'Economia, ha il fine di assicurare un indennizzo agli acquirenti di beni immobili da costruire che, a seguito dell'assoggettamento del costruttore a procedure implicanti una situazione di crisi, hanno subito la perdita di somme di denaro o di altri beni e non hanno conseguito il diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile che formava oggetto del contratto con il costruttore ovvero l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su immobili da costruire per iniziativa di una cooperativa.

Oltre al mancato acquisito della proprietà o alla mancata assegnazione dell'immobile da cooperativa, ai fini dell'accesso al Fondo, devono risultare nei confronti del costruttore procedure implicanti una situazione di crisi (ossia: esecuzione immobiliare in relazione all'immobile oggetto del contratto, fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo o liquidazione coatta amministrativa) non ancora concluse in epoca antecedente al 31 dicembre 1993 nè aperte in data successiva a quella di emanazione del decreto 122 (20 giugno 2005).

In ogni caso di immobili, per i quali era stato almeno richiesto il titolo abilitativo edilizio.

Ai sensi dell'art.2 del Decreto Ministeriale la domanda per l'accesso al Fondo deve essere presentata, secondo il fac-simile allegato, dai soggetti in possesso dei requisiti sopra ricordati, alla Consap, ossia il soggetto gestore, entro il termine di decadenza di 6 mesi dal 10 febbraio 2006.

Terminata l'istruttoria delle domande il gestore effettuerà la stima complessiva delle somme da erogare agli aventi diritto provvedendo ad erogarne la prima quota percentuale.

Il Fondo viene alimentato da un contributo obbligatorio a carico dei costruttori calcolato sul valore complessivo di ciascuna fideiussione rilasciata. Per la prima annualità la misura dell'addizionale è stata fissata nel quattro per mille mentre per le annualità successive verrà definita con apposito decreto ma non potrà comunque superare il limite del cinque per mille.

Il contributo obbligatorio è versato in unica soluzione dai soggetti che rilasciano la fideiussione (banche ecc.). In caso di aumento dell'importo garantito (es. aumento degli acconti per effetto di

varianti concordate) è dovuto il differenziale del contributo, da versarsi entro il mese successivo a quello dell'integrazione e con riferimento all'aliquota in quel momento in vigore (art.7 comma 2).

Per quanto riguarda il funzionamento del Fondo, l'art. 10 del Decreto Ministeriale prevede l'istituzione, presso l'ente di gestione e quindi presso la Consap, di un organo consultivo: il Comitato che vede al suo interno anche un rappresentante dell'ANCE (oltre che dell'Ania, dell'Abi, del Conafi e dei Ministeri di Giustizia, Economia e Attività produttive).