

OMISSIS

G10.0.200 (già em. 10.0.200)

D'ADDA, MATTESINI, MASTRANGELI, CORSINI, CASSON, SPILABOTTE, PEZZOPANE,
CHITI, STEFANI (*), BIGNAMI (*)

Non posto in votazione ()**

Il Senato,

in sede di esame dell'atto Senato n. 1413 di conversione in legge
del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, recante misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l'Expo 2015,

premessi che:

- il decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, emanato ai sensi della legge delega 2 agosto 2004, n. 210, ha introdotto nel nostro ordinamento norme in materia di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire;

- in questi primi otto anni di applicazione delle norme contenute nel citato decreto, sono emerse forti criticità sia nell'applicazione delle norme relative alla stipula, da parte dei costruttori, delle polizze fideiussorie a favore degli acquirenti di immobili, e sia nella consegna della polizza assicurativa decennale indennitaria;

- questa mancanza ha comportato gravissime conseguenze. Gli acquirenti d'immobili che il legislatore voleva tutelare, sono invece, nei fatti, rimasti sprovvisti di ogni garanzia;

- questa situazione appare oggi ancora più grave proprio a causa della crisi del settore edilizio;

- le rilevazioni, circa l'effettiva applicazione della legge sul territorio nazionale, evidenziano come la legge sia rispettata soltanto nel 30 per cento delle nuove costruzioni. Laddove nelle Regioni del nord si registra un'applicazione pari al 45 per cento, nelle Regioni del centro del 20 per cento e nelle Regioni del sud del 5 per cento;

- la violazione delle disposizioni in tema di garanzia fideiussoria obbligatoria per gli acconti versati dall'acquirente d'immobile da costruire, trova un fertile terreno di coltura nell'inadeguatezza del sistema sanzionatorio previsto dalla legge. Infatti, la normativa prevede quale sanzione la nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente ed è evidente che l'interesse dell'acquirente è quello di entrare in possesso dell'immobile per cui ha già versato un cospicuo anticipo, e non di procurarsi una nullità del contratto con i rischi di non ripetere le somme versate se non attraverso un'azione giudiziaria dai tempi non brevi e con costi di non poco conto;

- il mancato rilascio della fideiussione ha come ulteriore conseguenza la mancata alimentazione del Fondo di solidarietà per le vittime dei fallimenti immobiliari avvenuti nel passato. Si tratta, come risulta dai dati, di un numero di famiglie consistente, precisamente di 12.000. Ancora più consistente il danno accusato, pari a circa 800.000.000 di euro, mentre il Fondo alla data del 31 gennaio 2013, ha raccolto importi per complessivi 62.000.000 di euro circa. Queste famiglie rischiano di ottenere indennizzi irrisori, se non addirittura irritanti;

- è sempre più frequente la prassi di non consegnare all'acquirente l'assicurazione postuma decennale a garanzia dei gravi difetti, obbligo posto a carico del costruttore previsto dallo stesso decreto;

- la diversa applicazione della norma - rilascio polizze fideiussorie e polizze assicurative decennali - comporta un forte disequilibrio nel mercato, poiché consente agli imprenditori che osservano la legge e che per tale motivo si fanno carico di maggiori oneri, di doversi confrontare con altri operatori che, in forza del minor onere sostenuto, sono in grado

di falsare, in misura apprezzabile, il comportamento economico del consumatore, attuando così una pratica scorretta in violazione del Codice del consumo (articolo 20, comma 2, del decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206);

- a partire dal 2006, anno di entrata a regime dell'obbligo di fideiussione a garanzia degli anticipi dati alle imprese da parte degli acquirenti, le famiglie coinvolte nei diecimila fallimenti nel settore dell'edilizia residenziale sono stimabili in centomila, e il danno accusato ammonta a oltre 2,5 miliardi di euro;

- ben più consistente è il danno provocato al sistema Paese: al credito, ai fornitori delle aziende fallite, ai dipendenti e agli enti locali, stimabile in oltre dieci miliardi di euro;

- il decreto, con la necessità per il costruttore di essere considerato "garantibile", avrebbe favorito il miglioramento della qualità imprenditoriale, diminuendo il rischio di *default* e contribuendo fattivamente al superamento della crisi del settore dell'edilizia residenziale con il favorire le aziende sane e capaci di reggere correttamente il mercato;

- l'obbligo di fornire l'assicurazione decennale postuma, con i conseguenti controlli delle assicurazioni, costringerebbe ad elevare la qualità dell'immobile e al rispetto delle norme costruttive.

Tutto ciò premesso e considerato,

impegna il Governo a predisporre entro sei mesi un adeguato impianto sanzionatorio a carico del costruttore in caso di mancata attuazione degli adempimenti obbligatori relativi al rilascio al promissario acquirente della garanzia fideiussoria, dell'assicurazione contro vizi e difetti della costruzione.

