



In arrivo la nuova legge a tutela dell'acquirente di immobili

Analisi delle misure previste e delle possibili garanzie

di
Donato Palombella*

In «D&G» 17/2003 p. 76 (con commento di Elena Pepe p. 77 - ndr) è stato pubblicato il testo del progetto di legge Ddl 2195/S - licenziato dalla Camera il 9 aprile scorso e quindi sottoposto all'esame del Senato per l'approvazione definitiva - ispirato a tutelare gli acquirenti di immobili nell'ipotesi, purtroppo assai frequente, di fallimento dell'impresa realizzatrice.

Si ricorda che la proposta di legge era stata presentata nel lontano maggio 2001. Appare opportuno esaminare i diversi punti del disegno di legge effettuando alcune considerazioni sull'esatta portata di un provvedimento che ha richiesto quasi due anni di lavori parlamentari.

AMBITO SOGGETTIVO. LA FIGURA DELL'ACQUIRENTE

L'articolo 1bis fornisce una definizione alquanto restrittiva del concetto di «acquirente» qualificato come «parte acquirente o promissaria l'acquisto di un immobile da costruire ovvero il socio di una cooperativa edilizia che abbia stipulato un contratto avente ad oggetto l'assegnazione di un'unità immobiliare da edificarsi da parte della cooperativa».

L'articolo 1bis, quindi, traccia il campo di applicazione del provvedimento; in

tale contesto, si legge, la tutela sarebbe prestata nei confronti di due distinte categorie di soggetti:

- a) l'acquirente o il promissario acquirente di immobile da costruire;
- b) il socio di cooperativa edilizia "parte" di un contratto di assegnazione.

Con specifico riferimento alla prima ipotesi, l'esame del tenore letterale del testo, lascia intendere che la tutela sarebbe prestata solo a favore dell'acquirente (ovvero del promesso acquirente) di «immobili da costruire» con ciò intendendosi, tecnicamente, le unità immobiliari che dovranno essere realizzate.

In proposito si fa notare che, quand'anche la locuzione «immobili da costruire» fosse intesa nel senso estensivo di «immobili in corso di realizzazione» (riferendosi, quindi, alle ipotesi di «acquisto sulla carta»), sarebbero certamente esclusi dal provvedimento gli acquirenti di immobili già realizzati e, in verità, non si comprende il perché di tale disparità di trattamento.

In tema di cooperative, invece, la tutela sarebbe prestata al «socio che abbia stipulato un contratto avente ad oggetto l'assegnazione di una unità immobiliare».

Per comprendere gli esatti termini del problema, occorre effettuare - preliminarmente - alcune considerazioni individuando i singoli momenti in cui si attua un programma da parte di società

cooperativa edilizia.

In un primo momento, i singoli soggetti interessati alla partecipazione ad un programma edilizio, (eventualmente tramite edilizia economico e popolare - ex legge 167/62), costituiscono una società (nella forma di cooperativa edilizia); in questo caso, quindi, avremo un normale contratto societario avente come oggetto sociale la realizzazione di unità abitative per i soci.

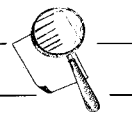
Successivamente, a seguito dell'assegnazione (e/o all'acquisizione) dei suoli, la cooperativa procederà ad appaltare a terzi la realizzazione degli immobili. Una volta venute ad esistenza le singole unità immobiliari, la cooperativa provvederà ad assegnarle ai singoli soci e, raggiunto lo scopo sociale, la società cooperativa verrà posta in liquidazione e, quindi, verrà a cessare.

Ciò posto, appare evidente che, esaminando il tenore letterale della disposizione in esame, si dovrebbe dedurre che la tutela venga prestata solo in presenza del verbale di assegnazione delle singole unità immobiliari ai singoli soci.

In tutte le fasi precedenti all'assegnazione, pertanto, il socio rimarrebbe privo di tutela così come, per esempio, sarebbe escluso il soggetto che si sia limitato ad effettuare delle «prenotazioni» in relazione ad un futuro programma edilizio, anche versando cospicue somme di danaro.



Palombella - La tutela dell'acquirente di immobili

**LA FIGURA DEL COSTRUTTORE**

Parallelamente a quanto previsto per l'acquirente, anche in relazione alla figura del «costruttore» l'articolo 1bis introduce una distinzione tra impresa privata e cooperativa edilizia.

Il «costruttore» viene qualificato come la «parte promittente la vendita di un immobile da costruire, sia che venga costruito direttamente, sia che la costruzione sia data in appalto a terzi, ovvero la cooperativa edilizia che abbia stipulato con i propri soci contratti per l'assegnazione di unità immobiliari da realizzare».

Anche in tale circostanza si continua a parlare di «immobile da costruire» e di «contratti di assegnazione» per cui valgono le stesse considerazioni avanzate – in precedenza – in tema di «acquirente» a proposito degli immobili in corso di realizzazione (ovvero già realizzati) nonché, ricorrendo la seconda fattispecie, per i contratti di assegnazione effettuati dalle società cooperative.

Il provvedimento precisa, peraltro, che la qualità di «costruttore» viene ricoperta sia nel caso in cui l'impresa proceda direttamente alla realizzazione dell'opera che nell'ipotesi in cui si avvalga, come spesso accade, di imprese sub-appaltatrici.

SULLA TRASCRIZIONE DEI CONTRATTI

L'articolo 2.1.a) sembra introdurre la possibilità di procedere alla trascrizione dei contratti; in verità il provvedimento in esame non aggiunge nulla di nuovo rispetto alla normativa vigente essendo sempre possibile (anche attualmente) ottenere la trascrizione del contratto, anche preliminare.

Sotto questo aspetto, pertanto, la nuova norma non riveste alcun particolare contenuto innovativo, anzi non si comprende per quale ragione ribadire ciò che è ovvio.

*Sulla trascrizione
solo la replica
di ciò che è ovvio*

GARANZIA FIDEIUSSORIA

La novità, invece, sarebbe rappresentata dall'obbligo, posto a carico del costruttore, di prestare una fideiussione per garantire la restituzione delle somme versate dall'acquirente a titolo di corrispettivo.

In proposito, peraltro, giova rappresentare alcune precisazioni.

In primo luogo, si sottolinea che la norma parla espressamente di somme «versate quale corrispettivo dell'acquisto»; si evidenzia, quindi, la riduttività del principio enunciato che esclude le somme versate dall'acquirente a titolo diverso (per esempio, quale caparra, per prestazione di servizi, ribaltamento costi, Iva, ecc.).

Con specifico riferimento alla caparra, occorre aprire una parentesi per effettuare due considerazioni a secondo che la problematica venga affrontata dal punto di vista dell'acquirente o del costruttore.

Dal punto di vista dell'acquirente, occorre considerare che, secondo la consuetudine in atto in molteplici realtà, essa può essere pari anche al 30% del costo totale dell'immobile per cui, avendo un peso economico determinante, è certamente degna d'attenzione e di idonea tutela.

Esaminando la posizione dell'impresa, non si può fare a meno di sottolineare che il costruttore, in caso d'inadempimento, dovrebbe versare all'acquirente il doppio della caparra; qualora il principio dell'obbligatorietà della fideiussione fosse esteso alle somme versate a tale titolo, ci si chiede, se la fideiussione debba essere prestata in relazione alla caparra incamerata o alle somme eventualmente da riconoscere all'acquirente nell'ipotesi di inadempimento

(con tutte le relative conseguenze di cui si parlerà in seguito).

Chiusa la parentesi, occorre considerare che, a tutt'oggi, nulla vieta all'acquirente di chiedere al costruttore tale garanzia; la «novità», pertanto, consisterebbe esclusivamente nel mero obbligo di prestare tale fideiussione (fermo restando che occorrerebbe valutare la inderogabilità della disposizione effettuando gli opportuni inquadramenti nel più ampio contesto della normativa a tutela del consumatore).

Al riguardo occorre interrogarsi sul motivo per cui tale forma di garanzia (che assicurando l'acquirente, faciliterebbe la vendita) non viene normalmente prestata.

La risposta è semplice e risiede in tutta una serie di ragioni quali: l'alto costo della fideiussione, la difficoltà di trovare compagnie di assicurazione «serie» disposte a coprire tale rischio, i risvolti contabili dell'operazione.

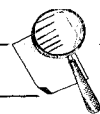
*Una novità invece
è nell'obbligo
di una fideiussione*

La fideiussione, infatti, comporta una serie di riflessi sia dal punto di vista contabile (essendo, in pratica, un «debito» dell'azienda, produce conseguenze negative sui bilanci societari) che sul piano dei fidi aziendali (e, quindi, dei rapporti col sistema bancario che, come tutti sanno, non «largheggia» col «sistema impresa» ed è destinato, con gli accordi di «Basilea 2», a diventare sempre più restrittivo).

Al riguardo non si può fare a meno di ricordare che le nuove regole sulla solvibilità nell'erogazione del credito messe a punto dai Governatori del G10 (comunemente conosciute come Basilea 2) entreranno in vigore già nel 2006; il costruttore dovrà quindi dotarsi di un rating che permetta al sistema bancario di valutare l'affidabilità del credito in relazione a parametri di solidità particolarmente restrittivi ed il tale ottica le fideiussioni costituiranno cer-



Palombella - La tutela dell'acquirente di immobili



tamente degli ostacoli insormontabili. Senza voler approfondire l'analisi degli aspetti contabili occorre considerare che (per quelle che sono le modestissime nozioni contabili dello scrivente), gli acconti versati dal cliente, sotto l'aspetto della tecnica contabile, sono trattati come «anticipazioni da cliente» e quindi, in buona sostanza, come dei debiti della Società verso il proprio cliente, trasformandosi in «ricavi» solo con la formalizzazione dell'atto definitivo di compravendita.

A questo punto occorre considerare che, qualora la Società dovesse rilasciare una fideiussione di importo pari all'anticipo, sarebbe costretta ad iscrivere in contabilità un debito doppio rispetto al valore dell'acconto ricevuto con ripercussioni gravissime dal punto di vista bilancistico (se poi la fideiussione dovesse essere estesa alla caparra e dovesse essere d'importo pari al doppio della somma versata dall'acquirente, la situazione diverrebbe davvero critica).

Un esempio servirà a chiarire la situazione. La Società riceve dal sig. Rossi □ 100 a titolo di acconto prezzo; i 100 euro rappresentano un'anticipazione da cliente e, quindi, un debito della Società verso il sig. Rossi.

Se la Società dovesse prestare una garanzia di ulteriori □ 100 (riconoscendosi, quindi, debitore dell'importo corrispondente verso l'Assicurazione o la Banca) ne deriverebbe una situazione paradossale: la Società riceve □ 100 ed ha «debiti» per □ 200 (ossia □ 100 per l'anticipazione ed □ 100 per la fideiussione).

Poniamo il caso che il costruttore fosse una semplice società a responsabilità limitata con un capitale sociale di 10.400 euro, ed un «giro d'affari» di 10 miliardi di euro (caso frequente in edilizia), si verrebbero a configurare una

situazione debitoria per 20 miliardi di euro (tralasciando, naturalmente, ogni problematica relativa alle caparre).

Tale situazione si commenta da sola! Con l'occasione ci si limita soltanto a rammentare che il nucleo fondamentale delle imprese italiane è costituito da Pmi fortemente sottocapitalizzate

*Una «garanzia»
impraticabile
per il costruttore*

per cui, da una parte, l'ottenimento di tali garanzie potrebbe essere di difficile reperimento e, dall'altra, occorrerebbe «rieducare»

l'intero sistema bancario piuttosto restio ad accettare clienti con alti tassi d'indebitamento.

E non è tutto. Sul fronte dei «costi dell'operazione», non potremo fare a meno di sottolineare come il costo della fideiussione (bancaria o assicurativa che sia) inteso non solo come «premio» per il rilascio della polizza ma comprensivo di tutti i relativi costi di gestione (e dei relativi oneri accessori che dovrebbero ripagare la Società per i problemi suppletivi correlati all'operazione) verrebbe inequivocabilmente «girato» sull'acquirente finale contribuendo, quindi, ad un sostanzioso incremento dei prezzi di vendita; si costituirebbe così, in ultima analisi, un'ulteriore «barriera d'ingresso» per l'acquisto della proprietà immobiliare.

Sempre in tema di fideiussione, occorre considerare che il provvedimento non fornisce alcuna indicazione circa la durata della garanzia (e quindi della polizza); a ben vedere, dovendo tutelare l'acquirente nell'ipotesi di fallimento del costruttore, la fideiussione dovrebbe coprire tutto il periodo di tempo in cui la Società realizzatrice potrebbe essere soggetta a fallimento ed alla relativa azione revocatoria.

Alla luce di tali brevi considerazioni, non si può fare a meno di notare che

imporre un obbligo al costruttore non appare una soluzione accettabile nell'interesse dell'acquirente che, in definitiva, verrebbe a pagare a caro prezzo tale servizio; gli unici beneficiari dell'iniziativa sarebbero Banche ed Assicurazioni che vedrebbero la nascita di un nuovo sbocco al mercato, creando situazioni (e problemi) analoghi a quelli venutisi a creare con l'avvento delle assicurazioni obbligatorie Rc auto.

Forse il problema potrebbe essere risolto più efficacemente tramite una polizza assicurativa che ciascun acquirente potrebbe liberamente sottoscrivere; così facendo, l'acquirente potrebbe valutare l'opportunità dell'operazione, scegliere la compagnia di propria fiducia, massimale, estensione della garanzia ecc.

Da ultimo, si rappresenta che il provvedimento in esame introduce una ingiusta

*Una sperequazione
tra le posizioni
dei soggetti coinvolti*

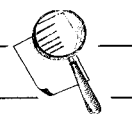
sperequazione tra la posizione dell'acquirente e quella del costruttore. Se è vero che la norma mira a tutelare la posizione del contraente de-

bole nella malaugurata ipotesi di fallimento della controparte, per ricreare un giusto equilibrio contrattuale tra acquirente e costruttore, occorrerebbe garantire con lo stesso mezzo (quindi con fideiussione) il pagamento del prezzo così come occorrerebbe garantire l'impresa realizzatrice nell'ipotesi in cui a fallire (o a non voler adempiere) sia l'acquirente.

Secondo l'attuale normativa, infatti, nell'ipotesi di fallimento e/o inadempimento dell'acquirente, la Società subisce danni gravissimi che si ripercuotono negativamente sull'intera economia e che necessitano di tutela analoga a quella richiesta per il singolo utente proprio per evitare che il fallimento dell'acquirente non comporti il fallimento della Società.



Palombella - La tutela dell'acquirente di immobili

**LE CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE**

L'articolo 2.1. f) dispone testualmente «che debbano ivi indicarsi analiticamente le caratteristiche tecniche della costruzione, la tipologia dei materiali impiegati e che debbano indicarsi altresì le modalità e le fasi di esecuzione».

Anche in questo caso non sembrano esserci delle novità. In proposito non si può fare a meno di sottolineare, infatti, che, normalmente, il costruttore fornisce all'acquirente, in allegato al preliminare, un «disciplinare tecnico dei lavori» con lo scopo di indicare le caratteristiche tecniche e di finitura dell'immobile nonché la tipologia dei materiali. Non è dato sapere, quindi, se la disposizione in esame voglia introdurre un "contenuto minimo" per tale disciplinare.

In relazione alle «modalità e le fasi di esecuzione», si fa rilevare che queste ultime non sono (e non possono essere) lasciate alla discrezionalità dell'impresa realizzatrice per motivi di ordine tecnico.

Appare evidente che le fasi in cui si concretizza la realizzazione di un fabbricato non sono dettate dalla volontà dell'impresa ma derivano da problemi di ordine tecnico-logico; così, a titolo esemplificativo, le fasi lavorative seguono un andamento ben preciso (cantierizzazione, scavo, pareti controterra, plinti di fondazione, struttura in c.a., tompagnatura, murature interne ecc.).

Appare quindi del tutto inutile (oltre che superfluo) indicare quali siano le fasi lavorative in quanto queste non possono essere lasciate all'arbitrio dell'impresa; tanto varrebbe allegare al preliminare un normalissimo manuale di ingegneria (fermo restando il problema di stabilire quale cliente, in pratica, sarebbe poi in grado di leggere e "dare il giusto peso" a tale documentazione).

Anche il disciplinare non appare come una novità

Con specifico riferimento all'ipotesi della cooperativa edilizia, inoltre, si fa notare che proprio quest'ultima procede ad appaltare a terzi l'esecuzione dei lavori; ciò presuppone un progetto regolarmente approvato, un capitolato d'appalto dettagliato, una programmazione dei tempi per ciascuna lavorazione (cd. Stato avanzamento lavori) ecc. per cui non si vede come si possa chiedere al costruttore un documento formato dalla cooperativa e, quindi, dai singoli soci.

MODALITÀ E TEMPI DI PAGAMENTO DEL PREZZO L'ESISTENZA DI ISCRIZIONI O TRASCRIZIONI IPOTECARIE

In relazione alle modalità ed ai tempi di pagamento, occorre considerare che, per motivi fin troppo ovvi, tali elementi accidentali del contratto sono sempre ben specificati in ogni preliminare; se così non fosse l'acquirente non potrebbe essere obbligato ad effettuare pagamenti prima della consegna e/o del trasferimento della proprietà dell'immobile.

Inoltre non bisogna dimenticare che, poiché il prezzo della vendita è stabilito dalle parti in funzione delle modalità di pagamento, l'acquirente è tutelato, sotto tale aspetto, dalla normativa generale sulla tutela del consumatore che pone a carico del costruttore-professionista l'onere di provare l'effettivo svolgimento della trattativa.

Per quel che riguarda l'esistenza di iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, tali indicazioni sono riportate nel preliminare-tipo di ogni impresa; naturalmente c'è la possibilità che il costruttore ponga in essere delle dichiarazioni mendaci (con le conseguenze del caso), ma tale problema si tradurrebbe nel fornire la prova della dichiarazione fer-

mo restando che l'acquirente accorto, affrontando una spesa contenuta, può effettuare autonomamente una visura presso i pubblici registri immobiliari.

ESTREMI DELLA CONCESSIONE EDILIZIA ED INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

In relazione a «gli estremi della concessione edilizia» si rileva, preliminarmente, che gli atti di vendita aventi ad oggetto beni immobili sono nulli (ex legge 47/1985 riprodotta nel Dpr 380/01) qualora non vengano indicati gli estremi della concessione edilizia. Non è chiaro se il provvedimento in esame voglia estendere ai preliminari l'obbligo d'indicare gli estremi del provvedimento autorizzativo delle opere.

Ciò non toglie, naturalmente, la legittimità di procedere alla vendita di beni futuri per cui, imprese "prive di scrupoli" potrebbero aggirare l'ostacolo del mancato rilascio del provvedimento concessorio con estrema facilità.

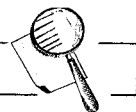
Peraltro occorre considerare che l'articolo 1bis parla, come abbiamo visto, di «immobili da costruire» con ciò intendendo gli immobili che dovranno essere realizzati; a questo punto si nota una contraddizione in termini: da una parte la tutela viene prestata nei confronti di acquirenti di immobili che dovranno essere realizzati ma, dall'altra, si richiede il possesso della concessione edilizia per cui, in ultima analisi, il campo d'applicazione del provvedimento sarebbe ridotto ad ipotesi del tutto residuali in cui il costruttore ha ottenuto la Concessione Edilizia ma non ha iniziato la realizzazione dell'opera.

Per quel che riguarda «la planimetria dell'unità immobiliare e delle sue pertinenze di uso esclusivo» occorre rilevare che, qualora il contratto non fos-

Contraddizione quando si parla di concessione



Palombella - La tutela dell'acquirente di immobili



se sufficientemente dettagliato in relazione a tali elementi, sarebbe nullo per indeterminatezza dell'oggetto; inoltre, occorre ricordare che alla base di ogni programma edilizio vi è un progetto regolarmente depositato presso i competenti organi comunali a cui far riferimento.

Non bisogna anzi dimenticare che, a seguito della recente riforma dell'edilizia, con la creazione dello "sportello unico", gli acquirenti troveranno un interlocutore specializzato (e, ciò che più conta, "a di sopra delle parti") cui rivolgersi per ottenere le opportune informazioni e chiarire ogni possibile perplessità.

È appena il caso di considerare che, in tema Società cooperative, i problemi di cui sopra neppure si pongono; in tal caso, infatti, il progetto viene redatto dalla cooperativa medesima e quindi appaltato a terzi; i soci, pertanto, sono tutelati, per motivi fin troppo ovvi, relativamente a tutti i requisiti progettuali e realizzativi.

Alla luce di quanto sopra esposto, anche sotto tali aspetti, non si comprende l'esatto valore "innovativo" del provvedimento in esame.

RAGIONE GIURIDICA DELL'APPALTATORE

L'articolo 2.1 f) richiede, da ultimo, l'indicazione della "ragione giuridica dell'appaltatore" in realtà non si comprende se la norma si riferisca al costruttore o al sub-appaltatore.

Nel primo caso, appare strano che l'acquirente non conosca il suo interlocutore (con chi ha svolto le trattative? a chi effettua i pagamenti? da chi riceve le fatture?).

La circostanza che l'articolo 1bis parla di costruttore (e non di appaltatore) lascerebbe intendere che l'articolo in esame si riferisca all'ipotesi di sub-appalto. Si ritiene, quindi, che il legisla-

tore voglia fare riferimento all'ipotesi, frequente, in cui il costruttore ceda in appalto la realizzazione di singole fasi lavorative a sub appaltatori; peraltro, in tale ipotesi, sorgono alcuni dubbi: occorre fornire all'acquirente l'elenco anagrafico di tutte le imprese subappaltatrici? per quale ragione? qual è l'interesse giuridico protetto? tale elenco deve essere fornito al momento della proposta contrattuale o del perfezionamento del

contratto preliminare? se le singole fasi lavorative vengono appaltate successivamente al preliminare, esiste un obbligo di comunicazione? quali sono gli "effetti" di un eventuale mutamento del sub-appaltatore? l'acquirente, in tale circostanza, può chiedere la risoluzione del contratto?

Anche in questo caso occorrerebbe fare chiarezza per non creare situazioni poco trasparenti che non farebbero altro che fomentare la litigiosità delle parti dando la possibilità, ai malintenzionati (acquirenti o costruttori che siano) di sfruttare a proprio piacimento la situazione d'incertezza.

In proposito non si può fare a meno di rilevare che, forse, si confonde la ragione sociale (la denominazione della Società) con la ragione giuridica (intesa come forma societaria assunta dal costruttore: Società di persone o di capitali).

Partendo dal presupposto che la norma di riferimento si riferisca al sub-appaltatore, non è dato sapere quale possa essere l'interesse (giuridico) dell'acquirente a sindacare la ragione giuridica del sub-appaltatore e se esista un obbligo di non mutare tale ragione giuridica e per quanto tempo tale obbligo debba perdurare.

Come si vede gli interrogativi sono

molteplici e chiedono una risposta adeguata.

GARANZIE PER VIZI E DIFFORMITÀ

L'articolo 2.1 g) recita testualmente «prevedere forme di tutela dell'acquirente, imponendo l'obbligo che il costruttore ottenga garanzie per il risarcimento, cui sia tenuto in favore dell'acquirente ed in forza della vigente disciplina, per vizi e difformità che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita».

A prescindere da ogni considerazione sulla formulazione letterale del testo (appare evidente che il costruttore non dovrà ottenere delle garanzie ma, al contrario, dovrà fornirle) ci si chiede quali siano tali garanzie.

Probabilmente si ricorrerà all'ennesima polizza fidejussoria e/o assicurativa (con sommo gaudio di banche ed assicurazioni). In tal caso, l'impresa realizzatrice "ribalterà" l'onere di fornire tale garanzia sul suo sub-appaltatore mentre il costo della polizza cadrà

inevitabilmente sul cliente finale facendo lievitare il prezzo di vendita.

Sull'argomento si avanzano le stesse considerazioni fatte in precedenza: non sarebbe più semplice, per il cliente, stipulare autonomamente, con la compagnia di propria fiducia, una polizza assicurativa?

FONDO DI SOLIDARIETÀ

In relazione al fondo di solidarietà a beneficio dei soggetti danneggiati dal fallimento del costruttore, sarebbe forse più opportuno (per non creare ingiuste sperequazioni) estendere tali garanzie a tutti gli acquirenti e non solo «ai soggetti danneggiati da liquidazioni coatte di cooperative o di imprese immobiliari» (si fa notare che l'articolo 1bis non fornisce la definizione di im-

*Occorre chiarezza
per garantire
la trasparenza*

*Maggiori tutele
faranno lievitare
il prezzo finale*



Palombella - La tutela dell'acquirente di immobili



prese immobiliari per cui non è dato sapere cosa intenda il legislatore, con tale terminologia).

Non si è d'accordo, invece, sulle modalità di costituzione del fondo. Qualora questo dovesse essere costituito mediante un "contributo di solidarietà" gravante sul costo delle polizze fidejussorie, si verrebbe inevitabilmente ad aumentare il costo delle stesse che sarebbe, a sua volta, scaricato sull'utente finale.

Ulteriori perplessità emergono in relazione alle modalità di erogazione dei contributi; il provvedimento in esame dispone che «Tali risorse sono destinate alle regioni e alle province autonome in proporzione ai volumi dei contratti stipulati nel territorio regionale e provinciale» in concreto, peraltro, non è dato sapere se il riferimento all'ambito territoriale debba essere inteso in relazione al luogo in cui viene perfezionato il preliminare di vendita degli immobili (che dovrebbe coincidere col luogo in cui è posto l'immobile - il che sarebbe più logico) o in relazione al luogo in cui vengono perfezionati i contratti fidejussori (che potrebbe coincidere con la sede legale della banca o dell'assicurazione - il che creerebbe delle ripercussioni negative).

CANCELLAZIONE DELL'IPOTECA

La lettera l) «prevedere che l'eventuale cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile o il suo frazionamento sia contestuale alla stipula dell'atto definitivo di compravendita».

Preliminarmente si rileva che il testo avrebbe richiesto, per evitare equivoci, una maggior chiarezza (non è dato sapere, infatti, in forza di quale sottostante operazione tale ipoteca sia stata iscritta); probabilmente ci si riferisce all'ipoteca relativa ad un'operazione di mutuo edilizio e/o fondiario. Nel qual caso, si tratterebbe di cancellare, relativi

vamente alle unità immobiliari acquistate "per contanti", l'ipoteca corrispondente alla relativa quota di mutuo. Occorre rilevare, peraltro, che, in caso di mutuo edilizio - fondiario, se gli acquirenti intendono accollarsi una quota di mutuo, sarà interesse dell'impresa procedere al frazionamento del mutuo (e della relativa ipoteca) prima della stipula dell'atto definitivo di vendita dell'immobile (diversamente non sarebbe possibile perfezionare

l'accollo del mutuo sull'acquirente ed il debito rimarrebbe in capo alla Società).

L'onere relativo alla quota mutuo rimarrebbe a carico dell'impresa anche nell'ipotesi in cui l'unità immobiliare sia stata acquistata per contanti ed il costruttore non abbia frazionato il mutuo e/o cancellato la relativa quota.

Anche in relazione al requisito della "con testualità", si avanzano alcune perplessità; le operazioni di cancellazione - frazionamento, infatti, andrebbero compiute almeno quindici giorni prima dell'atto definitivo di vendita per permettere il cd consolidamento dell'ipoteca.

CONSIDERAZIONI FINALI

È fuor di dubbio che la proposta di legge riveste la massima importanza in quanto la tutela degli acquirenti nell'ipotesi di fallimento della Società venditrice riveste un valore non solo economico ma anche e soprattutto sociale (non dobbiamo dimenticare che la casa rientra tra i beni di primaria importanza per lo sviluppo della personalità umana e per il corretto vivere civile ragion per cui l'abitazione rientra tra i beni fondamentali costituzionalmente garantiti).

La normativa esistente offre già delle sufficienti forme di tutela; basti pensare

alla possibilità di registrare (ottenendo data certa) e trascrivere (rendendo il contratto opponibile verso i terzi) il preliminare di compravendita, di premunirsi con delle assicurazioni per i possibili vizi dell'immobile, senza trascurare le norme poste a tutela del consumatore (di origine comunitaria) recentemente introdotte nel nostro sistema giuridico.

Non bisogna dimenticare che il nostro ordinamento, a differenza di quello di altri paesi, prevede la figura di professionisti particolarmente qualificati (quali i Notai) in tutte le operazioni riguardanti le vicende della proprietà immobiliare; l'acquirente, pertanto, potrebbe essere sufficientemente tutelato chiedendo di perfezionare i rapporti contrattuali col coinvolgimento (e la supervisione) di tali professionisti.

In verità, il testo del provvedimento esaminato sembra che crei più problemi di quanti ne risolva, per cui si confida in quanti potranno intervenire per fornire maggiore chiarezza e colmare le eventuali lacune.

Nel contempo, non rimane che rivolgersi ad imprese "solide" ed affidarsi, fin nella fase di stipula del preliminare di compravendita, a professionisti di comprovata serietà ed esperienza nello specifico settore.

Considerando che l'approvazione del provvedimento in esame ha richiesto quasi due anni di lavoro (ed i risultati, purtroppo, non appaiono certo incoraggianti) ci si augura che non sarà necessario attendere tempi biblici per la messa a punto di un provvedimento capace di scrivere la parola fine a delle vere e proprie tragedie familiari.

*Giurista d'impresa

Le perplessità sull'erogazione dei contributi

Restano ancora alcune lacune che vanno colmate