

Rassegna stampa del

9 Giugno 2014



Costruzioni. I ritocchi alla normativa per gli acquisti di immobili non ultimati

Case sulla carta: è nulla la rinuncia alle garanzie

Rafforzata la tutela dall'insolvenza dell'impresa

Raffaele Lungarella

■ Chi acquista un'abitazione in costruzione non può più rinunciare alle garanzie che le società e le cooperative devono rilasciare per tutelare il futuro compratore dai rischi di un loro eventuale fallimento. L'ipotesi è quella del promissario acquirente che ha già pagato una parte del prezzo ma non ha ancora stipulato il rogito e che - in caso di insolvenza del costruttore - potrebbe perdere sia l'immobile che gli importi versati.

L'impossibilità di rinunciare alle garanzie è contenuta in un emendamento approvato in sede di conversione del "decreto casa" (Dl 47/2014, convertito con legge 80), il cui articolo 10-quater interviene per modificare il Dlgs 122/2005, contenente le disposizioni la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire. In particolare, nell'articolo 5 del Dlgs 122 viene inserito un comma 1-bis, che recita: «L'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal presente decreto; ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta». La norma è in vigore dallo scorso 28 maggio.

Con la stessa legge di conversione del "decreto casa" sono state introdotte altre due modifiche, dirette a estendere anche al coniuge del promissario acquirente due istituti che

finora gli erano preclusi. Nel dettaglio:

■ il diritto di prelazione di un alloggio oggetto di un'esecuzione forzata immobiliare è esteso anche al coniuge del proprietario di un'abitazione principale; ■ d'ora in avanti non potranno essere oggetto di revocatoria - quando ricorrono le condizioni dell'articolo 10 del Dlgs 122/2005 - neanche gli alloggi nei quali hanno stabilito la loro residenza i coniugi dei proprietari.

Nell'impianto originario, le norme del Dlgs 122/2005 perseguivano due scopi. Primo: aiutare a recuperare parte del denaro versato le famiglie che, al momento della sua approvazione, erano già state vittime di un fallimento immobiliare. Secondo: evitare che, in futuro, potessero esserci altri promissari acquirenti privi di tutela in caso di insolvenza della controparte. Per il primo scopo fu costituito un fondo di solidarietà (si veda l'articolo in basso a destra); per l'avvenire furono previste norme di garanzia a favore dei promissari acquirenti, relative sia pagamenti periodici in conto prezzo fatti prima del rogito sia alla qualità degli immobili acquistati.

La fideiussione e la polizza

Per garantire gli acquirenti di alloggi in corso di costruzione - per i quali il trasferimento della proprietà non coincide con il pagamento del prezzo - il decreto legislativo prevede l'obbligo per il costruttore il rilascio di una fideiussione di importo uguale alle anticipazioni che riceve.

La fideiussione deve essere rilasciata da un banca, un'assicu-

razione o da un altro operatore finanziario autorizzato a questa attività. Quando maturano le condizioni per chiederne l'escussione, chi ha rilasciato la fideiussione deve pagare l'importo dovuto entro 30 giorni dalla richiesta, senza pretendere che l'acquirente debba prima richiederlo al costruttore, allungando così i tempi.

L'articolo 4 del decreto legislativo obbliga il costruttore o la cooperativa che vende l'alloggio anche a consegnare all'acquirente, al momento del rogi-

to, una polizza assicurativa di durata decennale, abitualmente chiamata polizza decennale postuma. Lo indennizza delle spese che dovesse sostenere per i danni materiali relativi all'immobile, o procurati a terzi, derivanti da una sua rovina totale o parziale, da difetti gravi nella costruzione dell'edificio o per avere realizzato l'opera su un suolo non idoneo. I danni devono manifestarsi successivamente al rogito.

Obbligo da rispettare

Anche se il rilascio di entrambe queste garanzie è obbligatorio, non sempre vengono attivate. Hanno un costo, che si riflette sul prezzo d'acquisto proposto al compratore. Il quale di fronte alla prospettiva di un aumento dell'importo da pagare, spesso decide di rinunciare. Tanto è vero che, da tempo, si trovavano all'esame del Parlamento diverse proposte di legge emanate con l'obiettivo di rafforzare le garanzie previste dal Dlgs 122/2005. Alcune delle modifiche previste in quelle proposte parlamentari sono ora confluite nel testo del "decreto casa" uscito dall'iter di conversione.

L'invalidità ora prevista per gli atti di rinuncia alle tutele del Dlgs 122 è delle più pesanti, perché le eventuali clausole contrarie devono intendersi come non apposte da chi sia chiamato a interpretare e applicare il contratto. E va ad aggiungersi alla nullità relativa - cioè rilevabile dal solo compratore - con cui il decreto sanzionava già il mancato rilascio della fideiussione. Ora si tratta di valutare in concreto l'efficacia di questa ulteriore previsione.

L'APPUNTO

L'obbligo resta ancora inattuato

La legge c'è, ma pochi l'hanno. Sin d'ora applicata, se si considera che anche in sede di esame parlamentare per la conversione del Dl 47/2014 è emerso che solo per il 30% delle nuove costruzioni vengono effettivamente rilasciate le fideiussioni previste dalla legge: tra queste, maggiore tutela viene fornita nelle regioni del nord (45%), un po' meno in quelle del centro (20%) e quasi nulla in quelle del Sud (5%). E il gatto si morde la coda perché il rilascio delle fideiussioni contribuisce a formare il fondo di solidarietà destinato a indennizzare le vittime dei fallimenti delle imprese di costruzione: se poco viene versato, poco viene rimborsato. (Au. C.)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le tre modifiche

LE GARANZIE**Nulla la rinuncia**

Con l'aggiunta del comma 1-bis all'articolo 5 del Dlgs 122/2005, l'acquirente di un alloggio in costruzione non può più rinunciare a nessuna delle tutele previste dalla normativa. Ogni clausola contraria deve ritenersi nulla e come mai apposta.

L'acquirente deve farsi rilasciare dal costruttore sia fideiussione per i pagamenti periodici fatti prima del rogito sia la polizza assicurativa decennale per essere indennizzato per i difetti relativi alla costruzione dell'alloggio

LA PRELAZIONE**Diritto anche al coniuge**

Nel caso venga messo all'asta un alloggio da costruire, per il quale non è stato ancora sottoscritto il rogito, il promissario acquirente al quale è già stato consegnato, ha diritto alla prelazione, al prezzo di aggiudicazione, se lo ha adibito ad abitazione principale. Finora questo diritto era riconosciuto anche ai parenti di primo grado del promissario acquirente, ma non poteva essere esercitato dal coniuge. Con la modifica dell'articolo 9 del Dlgs 122/2005 questa limitazione viene superata

LA REVOCATORIA**Le condizioni per l'azione**

L'articolo 10 del Dlgs 122/2005 estende al coniuge del proprietario il diritto a richiedere l'inesperibilità dell'azione revocatoria fallimentare sull'immobile da costruire. Diritto che, finora, poteva essere fatto valere solo dal proprietario e dai suoi parenti e affini entro il terzo grado, a condizione che stabiliscano la loro residenza nell'alloggio entro 12 mesi dall'acquisto o dalla data della sua ultimazione. Presupposto necessario anche che l'alloggio sia acquistato al prezzo giusto

Le ricadute. Le difese azionabili dopo l'intervento del Parlamento

Se non c'è la fideiussione il curatore può recedere

Augusto Ciria

■ Nella prassi, è raro il caso in cui il costruttore-venditore faccia accettare al futuro acquirente – in modo esplicito – una totale rinuncia alle garanzie previste dalla legge. Di conseguenza, l'ultimo intervento del legislatore, che prevede esplicitamente la nullità di una simile clausola, non rappresenta la soluzione del maggior problema del mancato rilascio delle garanzie.

È più frequente il caso del promissario acquirente che si lascia convincere – in via di fatto – a versare acconti per il futuro acquisto del bene senza il rilascio di alcuna fideiussione: il prezzo favorevole, la dilazione di pagamento del prezzo, il maggior costo della vendita in caso di rilascio di fideiussione, l'affidabilità della controparte sono le argomentazioni spesso addotte dal venditore per convincere l'acquirente a stipulare un contratto preliminare di compravendita privo delle garanzie previste dalla legge, tra cui appunto il rilascio della fideiussione.

Occorre quindi riassumere i possibili rimedi messi a disposizione, in questi casi, del promissario compratore per tutelare i propri diritti. Nel caso in cui la società costruttrice sia ancora operativa, si possono delineare tre diversi rimedi:

❶ nella poco probabile ipotesi in cui sia stata firmata la rinuncia alle garanzie, occorre subito comunicare alla società la nullità di questa rinuncia, perché così è disposto dal nuovo

articolo 5, comma 1-bis, del D.lgs 112/2005;

❷ in ogni caso – anche se la rinuncia è stata solo "implicita" – bisogna richiedere l'immediato rilascio della fideiussione a garanzia di quanto già versato a titolo di acconti per l'acquisto dell'appartamento da costruire;

❸ di fronte poi al ritardo nella stipula del contratto definitivo, il promissario acquirente

LO SCENARIO PEGGIORE

In caso di fallimento il creditore non vanta alcun privilegio speciale se il preliminare di vendita non è stato trascritto

può naturalmente agire in giudizio per l'adempimento del contratto (articolo 2932 del Codice civile) oppure per la risoluzione di esso.

Il problema sorge tuttavia, in tutta la sua gravità, nel caso in cui subentri il fallimento della società costruttrice che sia ancora allo stato giuridico di promittente-venditore.

Il mancato rilascio della fideiussione lascia purtroppo inalterata la possibilità del curatore del fallimento di optare tra lo scioglimento del contratto o l'esecuzione dello stesso (articolo 72 della legge fallimentare). Il che comporta una duplice conseguenza, a seconda che il contratto preliminare sia stato o meno trascritto nei pubblici registri immobiliari.

■ **Se c'è la trascrizione.** Si verifica una sorta di prenotazione della data dell'iscrizione pubblicitaria (cosiddetta efficacia prenotativa) e costituisce un privilegio speciale. Di conseguenza, in presenza di un preliminare trascritto e a seguito della scelta del curatore di sciogliere il contratto, il promissario acquirente ha diritto a far valere il proprio credito nel passivo fallimentare, godendo del privilegio speciale a condizione che gli effetti della trascrizione del preliminare non siano cessati alla data di dichiarazione di fallimento.

■ **Se non c'è la trascrizione.** A seguito dello scioglimento del contratto operato dal curatore del fallimento, al promissario acquirente resta solo la possibilità di insinuarsi al passivo del fallimento per il credito pari agli acconti da lui versati quali acconti sul prezzo. Il credito è però di natura chirografaria e le possibilità di recupero restano davvero molto remote.

La grave lacuna che si riscontra nella legge in esame è dunque quella dell'assenza di una credibile sanzione a fronte del mancato rilascio della fideiussione da parte del promittente venditore. Né si può ritenere sufficiente la nullità del contratto oggi prevista, essendo evidente che tale sanzione mai sarà richiesta dal promissario acquirente che ha già versato notevoli acconti sul prezzo, ancor meno se ha ottenuto la disponibilità dell'immobile, pur in attesa di rogito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

In breve

**ALBERGHI****Credito limitato
alle ristrutturazioni**

Il credito di imposta del 30% per gli alberghi varato con il Dl cultura sarà limitato agli interventi più pesanti (ristrutturazioni edilizie). Lo prevede il dl 83/2014 in vigore dal 31 maggio. Le condizioni per ottenere il bonus (massimo 200 mila euro) saranno specificate in un decreto attuativo atteso entro il 30 agosto.

MATERIALI**Nel 2013 appalti
senza aumenti**

Nessun maxiaumento dei materiali da costruzione nel 2013. Il decreto delle Infrastrutture del 21 maggio 2014 («Gazzetta» del 30 maggio) che individua eventuali aumenti oltre il 10% e fa scattare le compensazioni negli appalti non segnala quest'anno alcuna variazione.

**PREMIO REGIONALE DI ARCHITETTURA
IN/ARCH - ANCE** **SICILIA**

CONFENZE DI

molè

lipari

cutuli

gagliardi

**13 GIUGNO
2014**
ore 16.00 / 20.30
**PALAZZO PLATAMONE
CATANIA**

ANCE **SICILIA**

ANCE **CATANIA**

CON IL PATROCINIO



IL CASO. L'assessore al Turismo: «La Regione non può finanziare alcuna istanza del bando sulle manifestazioni»

«Non c'è un euro, estate cancellata»

La "lista nera": dal Cous Cous Fest a Battiato, fino ai Mondiali di volley

MARIO BARRESI

CATANIA. Una delle pochissime cose che si ricorda della breve esperienza di Franco Battiato come assessore regionale è quando disse: «Non c'è un euro, hanno rubato tutto dalle casse del Turismo». Era il 7 febbraio del 2013. Adesso, esattamente 16 mesi dopo, Michela Stancheris pronuncia quasi la stessa frase: «In cassa non ho un solo euro, l'estate 2014 in Sicilia non esiste. La possiamo ritenere cancellata». L'unica differenza è sulle ruberie, perché l'assessore al Turismo rivendica una «trasparenza, che ha azzerato tutti gli eventi non sani».

Eppure la sostanza non cambia: nella stagione ormai di fatto partita, la Regione non concederà alcun contributo agli eventi. Tradendo anche le aspettative di un bando pubblico con il quale l'assessorato aveva chiesto di presentare le istanze di contributo per tutte le manifestazioni, da quelle di rilievo internazionale alle sagre di paese. «In questo momento - dettaglia l'assessore - la disponibilità di fondi è pari a circa 212mila euro, ma, oltre a essere una somma irrisoria e assolutamente irrisoria per finanziare un cartellone estivo, sono soldi di fatto già prenotati per pagamenti già dovuti per progetti di promozione».

E adesso che si fa? Niente. Nel senso più triste del termine. «Nelle prossime ore - anticipa Stancheris - farò pubblicare sul sito dell'assessorato un avviso in cui dirò con schiettezza a tutti i potenziali destinatari che non sarà nemmeno completata l'istruttoria delle istanze, poiché non c'è la disponibilità economica per finanziarle. Punto e basta». La lista degli eventi a rischio a rischio è lunga. A partire da chi qualcosa comunque l'ha ricevuta: nella mini-Finanziaria di recente votata all'Ars: 341mila euro all'Inda di Siracusa, 207mila a Taormina Arte, 46mila alle Orestadi di Gibellina. «Eventi fatti o che si faranno lo stesso, ma gli enti riceveranno meno di quanto richiesto e anche di quanto era

“
La delusione. Niente “Notte della scienza”, fra stelle cadenti e show. Parmitano aveva detto di sì, che peccato...

La beffa. Scomparsi 600mila euro dalla manovrina. Nuovi fondi da Roma? Sì, ma non ci sono più i tempi tecnici

Il rifiuto. Teatro greco di Siracusa per cena di gala della Ferrari con Montezemolo: no miope dalla Sovrintendenza

nelle mie intenzioni concedere». Nemmeno un centesimo per il Cous Cous Fest di San Vito Lo Capo, così il festival “La Natura della Mente” già svoltosi a Catania a cura di Battiato, con il Comune costretto a metterci una pezza riducendo il programma, spingendo sugli sponsor e investendo soldi propri al di fuori dell'iniziale previsione. «M'è dispiaciuto molto - confessa Stancheris - anche perché avevamo preso un impegno col sindaco Bianco e non siamo



riusciti a onorarlo». Niente soldi per 930 istanze, per un totale di 2,2 milioni di euro, compresi i contributi a eventi sportivi come il Mondiale di volley maschile e il Tour Nba di basket.

Uno dei crucci personali è la cancellazione di un'idea lanciata dall'assessore stesso: la Notte della scienza, «una settimana costruita attorno alla notte di San Lorenzo, in cui volevo “spegnere” i luoghi più suggestivi della Sicilia come l'Etna, le Madonie e la Valle dei Templi, per guardare le stelle, accoppiando musica, teatro ed enogastronomia», un evento «a cui tenevo moltissimo anche perché c'è il via libera per la partecipazione dell'astronauta siciliano Luca Parmitano». L'altra delusione è «dover rispondere di no al cantante dei King of convenience che mi aveva chiesto due lire di contributo per un festival a Siracusa in luglio», ma la black list del “vorrei ma non posso” comprende anche «tante

altre iniziative, da Cefalù a Menfi fino a Sambuca». Niente, perché «l'assessorato è nudo».

Ma anche il re - inteso come Regione - è nudo. Perché la mancanza di fondi viene fuori soltanto adesso? Non è che - ipotesi maliziosa ma plausibile - l'impegno nella campagna elettorale per le Europee è stata la foglia di fico per nascondere un fatto così grave? «No, perché io sono stata onesta con tutti senza fare promesse», sbotta Michela Stancheris. Che aggiunge: «Speravo che nella manovrina potessero rientrare quei 600mila euro che mi erano stati assicurati, ma il presidente Crocetta e l'assessore Agnello hanno preferito privilegiare il pagamento degli stipendi». Beffa finale: «Potrebbero arrivare dei fondi aggiuntivi da Roma, ma con i tempi tecnici non saremmo più in grado di fare più nulla».

E nello sfogo l'assessore al Turismo, oltre ai «dubbi sull'utilità dell'investimento di soldi per Expo 2015», aggiunge un aneddoto gustoso. Rivelando che «a breve ci sarà la “Cavalcata delle Ferrari”, con gli 80 uomini più ricchi del mondo in giro per la Sicilia a bordo dei loro bolidi, con la presenza anche di Alonso». Un evento «voluto dal presidente Montezemolo, con tappe a Taormina, all'autodromo di Pergusa, all'outlet di Agira e a Siracusa». Ma da quest'ultima città è arrivata una concorde delusione, perché «avevo chiesto la disponibilità del Teatro Greco per ospitare la cena di gala, ma la sovrintendente ha rifiutato». Per Stancheris «l'ennesima dimostrazione di miopia in una regione che non sa mettere in rete le proprie risorse».

E lo scopriamo - assieme a tanto altro - in una domenica d'inizio giugno. Quando l'estate non esiste più. Zero eventi. «Si vede che saremo costretti a destagionalizzare: facciamo tutto da ottobre a dicembre», ironizza l'assessore. Ma sono lacrime amare. E stavolta nemmeno con la tuta di Superman si può fare qualcosa.

twitter: @MarioBarresi

**930
ISTANZE
NON
FINANZIATE**

nel bando della Regione per il contributo alle manifestazioni estive: nessuna sarà finanziata

**2,2
MILIONI**
il totale della richiesta di contributo, compresi eventi sportivi come i Mondiali maschili di volley e il Tour Nba di basket

◆ Sosvi

**Eletto nuovo Cda
Saro Alescio
amministratore**

●●● Nuovo consiglio di amministrazione alla Sosvi, la società di sviluppo per il patto territoriale di Ragusa. Alla presidenza è stato chiamato Giovanni Cosentini che prende il posto di Giovanni Iacono che rimane nel Cda per la continuità. Gli altri due membri del Cda sono Giorgio Biazzo e Giuseppe Moltisanti. Nel ruolo di amministratore delegato chiamato Rosario Alescio. (*GN*)



Rosario Alescio