

Quotidiano del Sole 24 Ore

Condominio

Stampa

Chiudi

01 Mag 2018

Attenzione al rischio fallimento nell'acquisto di immobili in costruzione

di Vincenzo Vecchio

I due eventi che più preoccupano o dovrebbero preoccupare il compratore di un immobile in costruzione sono la dichiarazione di fallimento del costruttore, prima del completamento della costruzione e del rogito notarile, e i gravi vizi costruttivi che si manifestano nel corso dei 10 anni dalla data di ultimazione della costruzione.

La prima ipotesi è quella che ha avuto effetti devastanti per circa 230.000 famiglie che hanno acquistato, dal 1993 ad oggi, immobili in fase di costruzione e prima della consegna dell'immobile o comunque prima dell'atto notarile hanno subito il fallimento del costruttore restando senza soldi, senza casa e magari obbligati al pagamento del mutuo ipotecario concesso dalla banca al costruttore.

Il Decreto Legislativo n. 122 del 2005 si applica nei casi in cui l'acquirente sia persona fisica e per tutte le tipologie di immobili e comprende le ipotesi anche di leasing.

La norma impone al costruttore la prestazione di una fideiussione a tutela dell'evento fallimentare o altra procedura e di una garanzia assicurativa (decennale postuma) per i gravi vizi costruttivi che si manifestino nell'arco di dieci anni, vizi i cui effetti sono già regolamentati dall'art. 1669 del Codice Civile.

L'applicazione della norma è relativa agli immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente al 21/07/05, data di entrata in vigore del decreto.

Con l'introduzione della norma c'è più tutela per chi acquista un immobile sulla carta.

La legge prevede, oltre alla garanzia per le somme versate e per i vizi nella costruzione, il diritto al frazionamento del mutuo e la prelazione in caso di vendita dell'immobile all'asta.

Bisogna però stare attenti a stipulare il preliminare di acquisto con il contenuto indicato nel decreto. Deve contenere, oltre alla garanzia fideiussoria, tutta una serie di indicazioni : il capitolato con indicate le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, gli elaborati del progetto, la convenzione urbanistica ecc. Il mancato rispetto delle norme e in particolare della garanzia fideiussoria determina la nullità del contratto con tutte le conseguenze del caso.

Occorre evitare di corrispondere denaro in nero o non menzionato nel preliminare e ricordarsi che la garanzia di rimborso per le cifre versate è relativa solo a quanto pagato con bonifico bancario o, quanto meno, con assegno non trasferibile.

La polizza assicurativa serve ad evitare che chi ha comprato l'immobile debba sopportare il danno dei gravi difetti costruttivi nel caso in cui il costruttore non ci sia più o perché ha cessato l'attività o è fallito o non ha più beni su cui il danneggiato possa rivalersi.

L'esperienza ha evidenziato casi di costruzioni gravemente viziate e per le quali l'azione giudiziaria verso il costruttore non solo è stata inutile, ma il proprietario ha sostenuto pesanti spese processuali; al danno si somma la beffa.

Attenzione particolare nella firma dei preliminari va data anche alle convenzioni con i comuni

che sempre più spesso fanno carico a chi costruisce dell'onere della realizzazione di alcune opere pubbliche quali strade, parcheggi, verde, illuminazione ecc.

I comuni assegnano al committente un tempo (diversi anni) entro cui tali opere debbono essere realizzate. Purtroppo, se il committente non provvede a realizzare quanto pattuito, il comune può agire verso chi nell'atto notarile ha assunto, suo malgrado e magari senza averne piena coscienza, l'obbligo solidale di realizzare quanto prescritto nella convenzione.

Il Decreto Legislativo n. 122 del 2005, prescrivendo degli obblighi a carico del costruttore quali la garanzia fideiussoria e la polizza assicurativa, chiede che l'acquirente sia attento a sottoscrivere un preliminare conforme nei contenuti a quanto previsto dalla legge e il pagamento con mezzi bancari che dimostrino l'imputazione al costruttore di quanto corrisposto.

Sulla polizza assicurativa e i vizi costruttivi entreremo nel merito in un prossimo articolo.

P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved