

Comunicato stampa

La Legge sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire a cinque anni dalla sua attuazione: tanto rumore per nulla?

Spetta al Trentino Alto Adige il primato di Regione più virtuosa d'Italia nell'attuazione della Legge 210: il 90,4% degli acquirenti di nuove case risulta garantito da una fideiussione sui versamenti effettuati prima del rogito. La Campania si riconferma come la maglia nera della classifica, con il 2,3%. In quinta posizione la Lombardia, dove la percentuale si mantiene al di sopra della media nazionale, registrando un poco brillante 30,5% (+5,9% rispetto a tre anni fa).

Questi i dati più significativi del Secondo Rapporto di Scenari Immobiliari sulla applicazione della Legge 210 del 2004 (resa attuativa dal D.lgs 122/2005), che ha introdotto nel nostro Paese specifiche tutele a favore degli acquirenti di immobili da costruire.

La ricerca, commissionata da Filca Cooperative, è stata presentata mercoledì 8 giugno nel corso di un convegno svoltosi a Eire 2011 - Expo Italia Real Estate.

La situazione fotografata dalla nuova indagine non si discosta molto da quella emersa nel Primo Rapporto, che risale al 2008: i livelli di elusione della Legge 210/2004, pur essendosi abbassati, restano allarmanti soprattutto al Centro e al Sud, anche alla luce dell'aumento negli ultimi due anni delle procedure fallimentari nel comparto edilizio. L'Osservatorio trimestrale sulla crisi d'impresa di Cerved Group (marzo 2011) rileva infatti un incremento dei fallimenti del 34% nel 2009 e del 15% del 2010, per un totale di circa 4.000 aziende coinvolte.

Proprio per tutelare gli acquirenti di immobili "sulla carta", nel 2004 era stata varata la Legge che ha colmato il vuoto normativo, allineando l'Italia agli altri Paesi europei. Ma fin da subito, nonostante le buone intenzioni del legislatore, il provvedimento si è rivelato carente sotto il profilo dell'adequazione delle sanzioni per gli operatori inadempienti.

In sintesi, i punti fondamentali della Legge 210/2004 sono:

- l'obbligo per il costruttore di rilasciare alla firma del contratto preliminare una fideiussione pari agli importi versati o da versare prima del rogito;
- l'obbligo per il costruttore di contrarre e consegnare all'acquirente, all'atto di trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa indennitaria decennale a copertura dei danni a cui sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile, che derivino da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere o per vizio del suolo;
- l'istituzione di un Fondo di solidarietà per le vittime dei fallimenti immobiliari avvenuti tra il 1993 e il 2005.

A illustrare i risultati del Rapporto, sempre a cura di Scenari Immobiliari-Filca Cooperative, il presidente dell'Istituto, **Mario Breglia** e la ricercatrice **Francesca Petrucci**.

"Questa seconda indagine" premette Breglia "è stata aggiornata estendendo il periodo analizzato dal biennio 2006-2007 al quinquennio 2006-2010. Per rendere i dati confrontabili è stata mantenuta al 25% la quota di fatturato, derivante dallo scambio di nuove costruzioni, ipotizzata come

corrispondente al fatturato soggetto a fideiussione. Quest'ultimo è stato rapportato al fatturato effettivamente garantito, ricavato dai contributi versati e considerati nell'ordine del 5 per mille delle somme poste sotto garanzia fideiussoria. In base a questa simulazione il livello medio nazionale di applicazione, relativamente alle fideiussioni, è salito di 6,8 punti percentuali rispetto al 2008, passando dal 20 al 26,8%. Nella graduatoria delle Regioni virtuose il Trentino è seguito da Marche, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia e Lombardia. L'attuazione della norma per macro-aree evidenzia in testa il Nord con il 32,3% (25,5% nel primo biennio), il Centro passa dal 13% al 20,7% e il Sud registra un leggero miglioramento, dal 5,4% all'8%".

I dati delineano un quadro che rimane comunque decisamente sconcertante.

“Per quanto riguarda il Fondo di solidarietà istituito presso il Ministero dell'economia e gestito dalla Consap”, prosegue ancora Breglia “questo viene alimentato dai contributi stabiliti nell'ordine del 5 per mille sulla cifra sottoposta a fideiussione. Il termine per la presentazione delle richieste di indennizzo è scaduto il 30 giugno 2008 (12.067 quelle pervenute alla Consap per un importo di quasi 778 milioni di euro al 30 aprile 2011), ma ad oggi non sono ancora state definite le sezioni di competenza del Fondo, che in totale ha raccolto 46,65 milioni di euro. Nel periodo 2007-2010 la media dei versamenti ha confermato le preoccupazioni iniziali: circa 10 milioni di euro all'anno contro i 30 milioni attesi. Anche in questo caso l'applicazione della Legge è disomogenea perché l'80,7 % dei contributi proviene dalle Regioni del Nord, mentre le richieste di risarcimento arrivano in maniera omogenea da tutto il territorio nazionale”.

“Non vi è dubbio che il problema principale è costituito da una forte carenza del sistema sanzionatorio” è quanto sottolinea l'avvocato **Franco Casarano**, presidente dell'associazione Assocond-Conafi “e in questa direzione va la proposta di legge appena presentata alla Camera, anche con il nostro contributo. Inoltre è mancata completamente la campagna informativa prevista dalla norma: la Consap ha realizzato uno spot trasmesso solo per una manciata di giorni su un canale Rai. Una vera presa in giro. Non solo chi è rimasto vittima in questi ultimi tempi si ritrova di fatto escluso dal Fondo di solidarietà, ma neppure le vittime del passato hanno ricevuto risposte: su oltre 12 mila domande di risarcimento, l'organismo preposto ne ha esaminate, non dico accolte, meno di mille in due anni. Ci sono migliaia di persone esasperate, che si sentono abbandonate ed è per questo che stiamo meditando una forte protesta per richiamare la classe politica del Paese alle proprie responsabilità”.

Sul fronte della polizza postuma decennale, la ricerca mette in luce l'assenza di uno schema di polizza preciso al quale i costruttori e i loro clienti possono fare riferimento. Sulla base di quanto emerso dalle interviste con gli operatori, l'assicurazione che viene più frequentemente rilasciata (80-90% dei casi) consiste in una garanzia-base che copre solo i gravi difetti strutturali come i crolli totali e parziali. Il motivo principale per il quale le estensioni della garanzia, ovvero per danni di minore entità, vengono poco richieste è il costo, come hanno confermato le imprese e le cooperative edilizie, che giudicano la postuma decennale “onerosa”. I livelli di elusione anche in questo caso sono molto elevati.

“Per come è configurata la norma”, commenta il notaio **Simona Guerra**, vicepresidente Associazione Sindacale dei Notai della Lombardia, “non possiamo rifiutarci di rogitare in assenza della postuma decennale, resta però il vincolo deontologico per il notaio di avvisare le parti, al

momento dell'atto, sulle conseguenze della mancata emissione della polizza. Il limite della 210? La totale assenza di sanzioni per le imprese che non ottemperano l'obbligo”.

Anche per l'avvocato **Giovanni Priore** “la normativa relativa alla postuma decennale (di cui al D.lgs 122/2005) non ha trovato nella pratica un esatto adempimento. La Legge infatti prevedeva che questa garanzia fosse estesa ai gravi vizi e difetti costruttivi di cui all'art. 1669 cc, concetto che in base alla giurisprudenza costante e corrente è stato esteso fino a comprendere tutti quei vizi non attinenti alla struttura che riducono la fruizione e la funzionalità dell'immobile, ad esempio quelli riconducibili alle infiltrazioni e al funzionamento degli impianti. Ma le polizze assicurative che vengono normalmente utilizzate si limitano ad assicurare solo la rovina o i gravi vizi strutturali e non sono pertanto conformi al dettato legislativo, si configura così un inesatto adempimento dell'obbligo di garanzia verso l'acquirente previsto dalla normativa”.

“Gli obblighi introdotti dal D.lgs.122/2005 sono stati considerati dalla nostra Azienda un'opportunità”, afferma il presidente di Filca Cooperative **Giacomo Fumeo**, che aggiunge: “Applicando la normativa in modo rigoroso, abbiamo infatti conseguito pienamente uno degli obiettivi più significativi della nostra strategia aziendale, vale a dire la massima sicurezza per i clienti-soci che investono i risparmi nell'acquisto della casa. Il nostro impegno” prosegue Fumeo “è reso evidente anche dalle cifre: 1.453 sono le fidejussioni che le compagnie assicurative partner (Zurich Insurance plc, Gruppo Fondiaria SAI e Reale Mutua Assicurazioni) hanno emesso dall'entrata in vigore della normativa, a copertura dei versamenti precedenti il rogito, per un valore di oltre 157 milioni di euro, che ha comportato il versamento, da parte di Filca, di contributi al Fondo di solidarietà per 740 mila euro. Tutte le nostre iniziative edilizie”, prosegue Giacomo Fumeo, “sono inoltre sottoposte al Controllo Tecnico della qualità del progetto e delle opere da parte della società indipendente Conteco S.p.a. La certificazione riguarda le strutture, l'involucro, i pavimenti, gli impianti e le sistemazioni esterne e, a lavori ultimati, viene rilasciato il Certificato di Controllo con i dati tecnici e l'esito delle verifiche secondo la norma UNI 10721. Le compagnie assicurative possono così, al momento del rogito, emettere polizze postume decennali con coperture efficaci per eventuali vizi e difetti”.

Il convegno promosso da Filca Cooperative che si è tenuto a Eire 2011, ha avuto il merito di rompere l'assordante silenzio intorno allo stato di attuazione della 210. Il Secondo Rapporto di Scenari Immobiliari ha infatti evidenziato un pesante quadro di elusione della norma. Urge pertanto introdurre a livello legislativo un sistema sanzionatorio che crei le condizioni per una piena applicazione della Legge, eliminando in tal modo anche le distorsioni del mercato causate dagli operatori che non rispettano le regole. È necessario inoltre attuare un'adeguata campagna informativa per rendere più consapevoli gli acquirenti di immobili da costruire dei loro diritti e degli strumenti che li tutelano.

Milano, 8 giugno 2011