

# Tutela dei diritti degli acquirenti degli immobili da costruire

di Mauro Galbusera

## *Profili applicativi*

Con la legge n. 210 del 2004 ed il successivo decreto legislativo 20/6/2005, il legislatore ha voluto proteggere gli acquirenti di immobili da costruire, con strumenti innovativi per il mercato immobiliare italiano, dal fenomeno dei fallimenti immobiliari, che, nell'ultimo decennio, ha colpito oltre 200.000 famiglie.

La protezione dell'acquirente viene garantita da **fideiussioni, polizze assicurative e da un fondo di solidarietà**.

Scopo del presente articolo è di dare una breve descrizione dell'impianto della nuova legge, che sta registrando un vasto dibattito e un serrato confronto fra le parti interessate, e soprattutto trattarne i profili applicativi derivanti, comprese le conseguenze per i soggetti coinvolti e per i loro mercati di riferimento.

La nuova legge si applica sugli immobili, per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire, che siano ancora da edificare, oppure la cui costruzione non sia stata ancora ultimata, e per i quali la parte venditrice richiede un'anticipazione in denaro alla parte acquirente. La presente disciplina si applica esclusivamente per la tutela delle persone fisiche (consumatori) e non di altri soggetti giuridici.

Una norma transitoria prevede che l'applicazione della nuova normativa riguardi esclusivamente gli immobili per i quali il permesso di costruire, o altra denuncia o provvedimento abitativo sia stato richiesto successivamente al 21/7/2005.

Per tutelare la parte acquirente da fallimenti e dalla perdita di quanto anticipato con un contratto preliminare, è fatto obbligo al costruttore di rilasciare una fideiussione pari all'intero importo anticipato, anche se non ancora interamente percepito.

In caso di mancato rilascio della fideiussione il contratto è annullabile, esclusivamente su iniziativa della parte acquirente.

All'atto di trasferimento della proprietà, il costruttore è obbligato a consegnare una copertura assicurativa postuma decennale per

coprire i danni materiali e diretti subiti dall'immobile, compresi i danni a terzi, conseguenti a rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, come previsto dall'art. 1669 del codice civile.

Il fondo di solidarietà è alimentato da un contributo obbligatorio, entro il limite massimo del 5 per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione, (per il primo anno è stato fissato al 4 per mille), versato direttamente dal soggetto che rilascia la fideiussione.

Tale fondo ha il compito di tutelare i diritti di coloro che hanno subito perdite in conseguenza di crisi delle aziende costruttrici e che non abbiano acquisito la proprietà o altro diritto reale di godimento sugli immobili oggetto di negoziazione.

Veniamo ora ad esaminare gli impatti che la nuova normativa determina.

Innanzitutto la nuova normativa è altamente apprezzabile per quanto concerne la sua funzione socio-economica di tutela della parte debole contrattuale, con riferimento soprattutto all'edilizia popolare, ed è rivolta

**Il tema trattato in questo articolo è di suo interesse?**

# ASSINEWS

**è la rivista che ogni mese la informerà su questo e tanti altri temi di tecnica, giurisprudenza ed attualità assicurativa.**

**SI ABBONI ORA!**

**➔ via web sul sito [www.assinews.it](http://www.assinews.it)**

compilare il modulo alla pagina

<http://www.assinews.it/rivista/abbonamento.html>

**➔ via fax al numero 0434.20645**

compilare il seguente modulo - pagamento a ricevimento fattura



**Abbonamento annuale alla rivista cartacea**

- Compagnie, Banche **150,00 euro**
- Agenti, Broker, altri **110,00 euro**



**Abbonamento annuale alla rivista + annualità 2005 su CD (volume unico)**

- Compagnie, Banche **180,00 euro**
- Agenti, Broker, altri **140,00 euro**

Società/Nome .....

All'attenzione di .....

Via .....

CAP ..... Città ..... Prov. ....

Part. IVA/C.F. ....

Tel. .... Fax ..... e-mail .....

**PRIVACY** Ai sensi dell'art. 13, D.Lgs. 30 giugno 2003, n.196 *codice in materia di protezione dei dati personali* i dati personali da Lei forniti saranno oggetto di trattamento nel rispetto delle disposizioni sopra richiamate. I dati verranno trattati per: esigenze amministrativo-contabili relative alla fornitura del servizio/prodotto da Lei acquistato; inviare materiale promozionale su prodotti e/o servizi analoghi di Assinform Srl; fini statistici. Il trattamento potrà effettuarsi con o senza l'ausilio di mezzi elettronici. Non è necessario richiedere il consenso al trattamento dei dati personali comuni inerenti gli obblighi contabili e fiscali in quanto imposto da obblighi di legge, mentre negli altri casi è facoltativo. Il rifiuto può tuttavia generare difficoltà ad onorare gli impegni. Le è riconosciuto l'esercizio dei diritti di cui all'art.7 legge n.196/03, in particolare può richiedere in ogni momento la conferma dell'esistenza o meno di dati personali che La riguardano e può chiederne la rettifica o l'immediata cancellazione. Può inoltre opporsi al trattamento, in tutto o in parte rispetto agli scopi sopra citati. Titolare e responsabile del trattamento dei dati è Assinform Srl. Per ogni comunicazione Lei può contattare Assinform Srl: via posta: Assinform Srl, Viale Dante, 12 33170 Pordenone; via fax: 0434.20645; via mail: [info@assinews.it](mailto:info@assinews.it)

**Assinform Srl - Viale Dante, 12 - 33170 Pordenone - Tel 0434.26136 - fax 0434.20645 - [info@assinews.it](mailto:info@assinews.it)**