

Quattromila imprese chiuse nel biennio 2009-10 e la Lega propone di rivedere la legge di tutela

Più garanzie a chi compra casa

Acquirenti senza vero riparo contro i fallimenti dei costruttori

DI ANDREA MASCOLINI

Quattromila imprese di costruzione fallite nel biennio 2009-2010 a causa della crisi. E la legge di tutela degli acquirenti di nuove case non mette veramente al riparo i cittadini che investono i loro risparmi nel mattone perché non prevede sanzioni per chi la elude. Così, secondo la Lega, la disciplina è da rivedere. L'elevata elusione delle norme che tutelano gli acquirenti di nuove abitazioni (dlgs 122/2005) necessita di sanzioni più stringenti per le imprese che eludono gli obblighi fideiussori e assicurativi, e servono polizze meno onerose per i costruttori. A fare il punto sull'attuazione del dlgs 122 del 2005 che tutela gli acquirenti di nuovi immobili è il secondo rapporto di Scenari Immobiliari, società di ricerca presieduta da Mario Breglia, per conto di Filca cooperative. Al quadro di incertezza del mercato (calo della domanda, allungamento dei tempi di vendita e lieve contrazione dei prezzi) si aggiungono sempre più le note dolenti derivanti dall'andamento dell'incidenza dei fallimenti nel settore delle costruzioni, che ha avuto un incremento del 34% nel 2009 e ancora del 15% nel 2010, per un totale di circa 4 mila fallimenti negli ultimi due anni.

Oltre alla situazione del mercato delle compravendite di nuove costruzioni, il rapporto fa il punto sui due profili critici della normativa (il decreto legislativo attuativo n. 122 del 20 giugno 2005) che dovrebbe garantire gli acquirenti di immobili prevedendo, fra le altre cose, l'obbligo per l'impresa di costruzione di rilasciare una fideiussione pari agli

importi incassati o da incassare a titolo di anticipo per l'acquisto dell'abitazione (rilasciata nel 57% dei casi dalle assicurazioni e per il resto dalle banche). Non basta, la legge prevede anche l'ulteriore obbligo di assicurare gli immobili contro vizi e difetti di costruzione per i dieci anni successivi alla costruzione (la cosiddetta polizza postuma decennale).

Rispetto al primo punto il rapporto evidenzia la frequenza di comportamenti non corretti da parte degli operatori edili che, per esempio, chiedono ai clienti di rinunciare alla fideiussione in cambio di finiture aggiuntive o migliorie, o presentano diverse opzioni d'acquisto (con prezzi più elevati in caso di fideiussione) o ancora infine rilasciano garanzie fideiussorie emesse da soggetti non abilitati.

Il rapporto sottolinea inoltre che il livello medio di applicazione della legge, relativamente alle fideiussioni, è salito a livello nazionale di 6,8 punti percentuali rispetto al 2008, passando dal 20 al 26,8%. Tra le regioni, il Trentino-Alto Adige si riconferma in testa alla classifica con il comportamento in assoluto più virtuoso, seguito da Marche, Emilia Romagna, Friuli-Venezia Giulia e, al quinto posto, dalla Lombardia. La Campania si riconferma all'ultimo posto, con un rapporto tra fatturato garantito e fatturato soggetto a garanzia che passa dallo 0,9 al 2,3%. Sul secondo punto (polizza decennale) i livelli di elusione sono definiti dal rapporto «alti», anche se minori della polizza fideiussoria perché

l'impresa resta «inadempiente» per i dieci anni successivi alla consegna dell'immobile.

Infine, Scenari Immobiliari ha sottolineato anche le criticità derivanti dall'applicazione delle norme sul fondo di solidarietà per le vittime dei fallimenti immobiliari, gestito dalla Consap e alimentato dai versamenti delle imprese nella misura del 5 per mille della cifra posta sotto garanzia fideiussoria, a eccezione del primo anno, nel quale erano stati fissati al 4 per mille. Negli anni 2007-2010 la media dei contributi versati ha confermato le preoccupazioni dei gestori: circa 10 milioni di euro l'anno, contro i 30 milioni attesi.

Il rapporto conclude che a distanza di tre anni dalla realizzazione del precedente report sullo stato di attuazione della legge, permangono alti i livelli di elusione e riferisce della richiesta di «un ripensamento, utile a rendere le forme di tutela previste più stringenti, ma anche meno pesanti per le imprese, intervenendo per l'introduzione di sanzioni più efficaci, rendendo meno oneroso e complesso l'ottenimento delle polizze previste, soprattutto per le realtà imprenditoriali medio-piccole che rappresentano la maggioranza del settore».

— © Riproduzione riservata —

