

TUTELA DEI DIRITTI PATRIMONIALI DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE :
la fidejussione obbligatoria a garanzia degli acconti versati (legge n. 210/2004).

E' stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 189 del 13 agosto 2004 la **Legge 2 agosto 2004, n. 210 recante ``Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire``.**

Una delle principali preoccupazioni di chi si accinge ad acquistare un immobile è la tutela dal rischio di fallimento del costruttore.

Finalmente in Italia, seguendo l'esempio di molti Paesi europei, è stata varata una legge delega, la n. 210 del 2 agosto 2004, che obbliga il costruttore a rilasciare all'acquirente una fidejussione a garanzia degli importi versati o da versare prima del rogito, ad eccezione dell'eventuale mutuo.

Nel mese di giugno 2005 il Consiglio dei Ministri ha definitivamente approvato il decreto legislativo 122/2005 (

www.giustizia.it/cassazione/leggi/dlgs122_05.html) concernente l'attuazione di questa legge, che riguarda esclusivamente i contratti di trasferimento di proprietà di immobili per il quali il permesso di costruire sia stato richiesto dopo il 21 luglio 2005, data di entrata in vigore del suddetto decreto.

La legge 210/2004 disciplina inoltre i contenuti del compromesso, in cui dovranno essere elencati con estrema precisione i materiali costruttivi e le modalità ed i tempi di esecuzione dei lavori.

Un ulteriore obbligo a carico del costruttore è quello di rilasciare all'acquirente, contestualmente alla stipula del rogito di compravendita, una polizza assicurativa decennale a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi.

Il soggetto obbligato al rispetto della legge è il costruttore.

Per costruttore la legge precisa che si intende ``l'imprenditore`` o ``la cooperativa edilizia`` che promette in vendita, che vende un immobile da costruire, che abbia stipulato un contratto di leasing, di cessione, di vendita di cosa futura, per un diritto reale di godimento per un immobile da costruire.

Per quanto riguarda l'aspetto assicurativo (coperture assicurative e polizze fideiussorie), i commi c) e d) dell'art. 3 prevedono che:

- La fideiussione a garanzia degli anticipi sia rilasciata da una banca, da un'assicurazione o da una società finanziaria iscritta all'apposito Albo tenuto dall'Ufficio Italiano Cambi (ora: Banca d'Italia).

- La fideiussione sia a garanzia, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi, dell'eventuale restituzione delle somme riscosse, del valore di ogni altro eventuale corrispettivo, dei relativi interessi maturati e delle eventuali spese effettivamente sostenute e strettamente necessarie, per conseguire la detta restituzione, ove la stessa non sia immediatamente offerta ed eseguita;

- La fideiussione, in caso di escussione, garantisca all'acquirente la sollecita restituzione di quanto indicato al precedente punto, indipendentemente dalla durata dei procedimenti implicanti una situazione di crisi, escludendo il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.