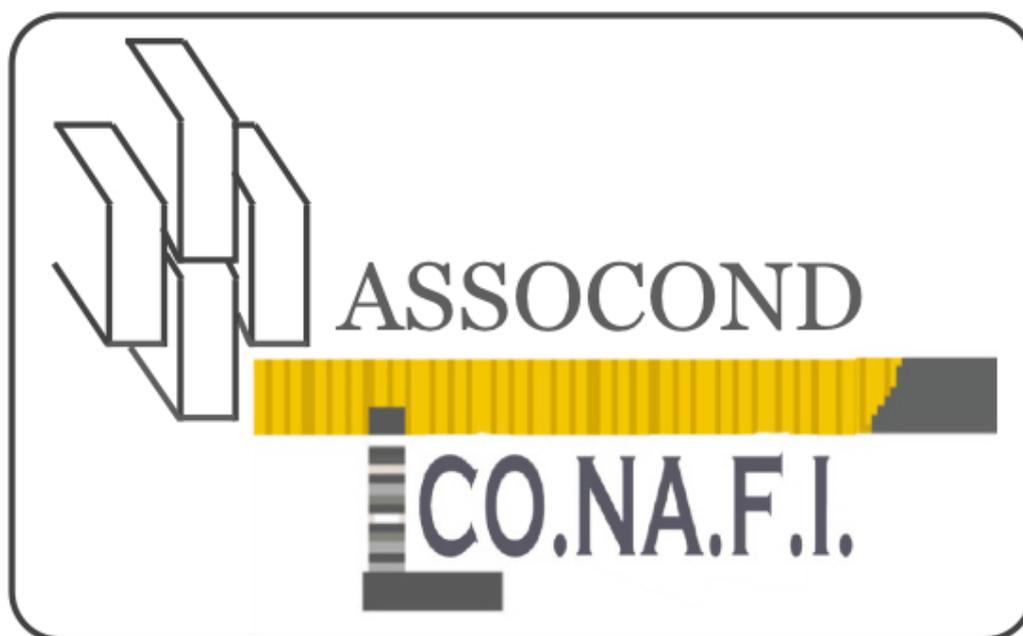


RISARCIRE IL PASSATO
GARANTENDO IL FUTURO

LA TUTELA
DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI
DA COSTRUIRE

[LEGGE 210/04, DLGS 122/05]



breve cronologia

Legge delega 210/04

approvata il 2 agosto 2004 all'unanimità

pubblicata su G.U. 13 agosto 2004

Decreto legislativo 122/05

approvato il 20 giugno 2005

pubblicato su G.U. 6 luglio 2005

entrato in vigore il 21 luglio 2005

di cosa stiamo parlando?

la situazione pregressa

Chi acquistava un immobile in costruzione era costretto dal mercato a pagarlo ben prima di diventarne proprietario

I soldi versati, non avevano alcuna garanzia in caso di fallimento del costruttore

l'acquirente perdeva soldi e casa

A questo si aggiungeva il rischio di revocatoria fallimentare, vera spada di Damocle per i successivi due anni dal rogito.

Nessuna garanzia sulla qualità dell'immobile per la scomparsa dalla scena del costruttore (fallimento o cessata attività).

la dimensione del problema:

200.000 acquirenti!

Con la legge delega 210/04 approvata all'unanimità dal Parlamento e il decreto legislativo approntato sollecitamente dal Governo lo scenario è radicalmente cambiato!

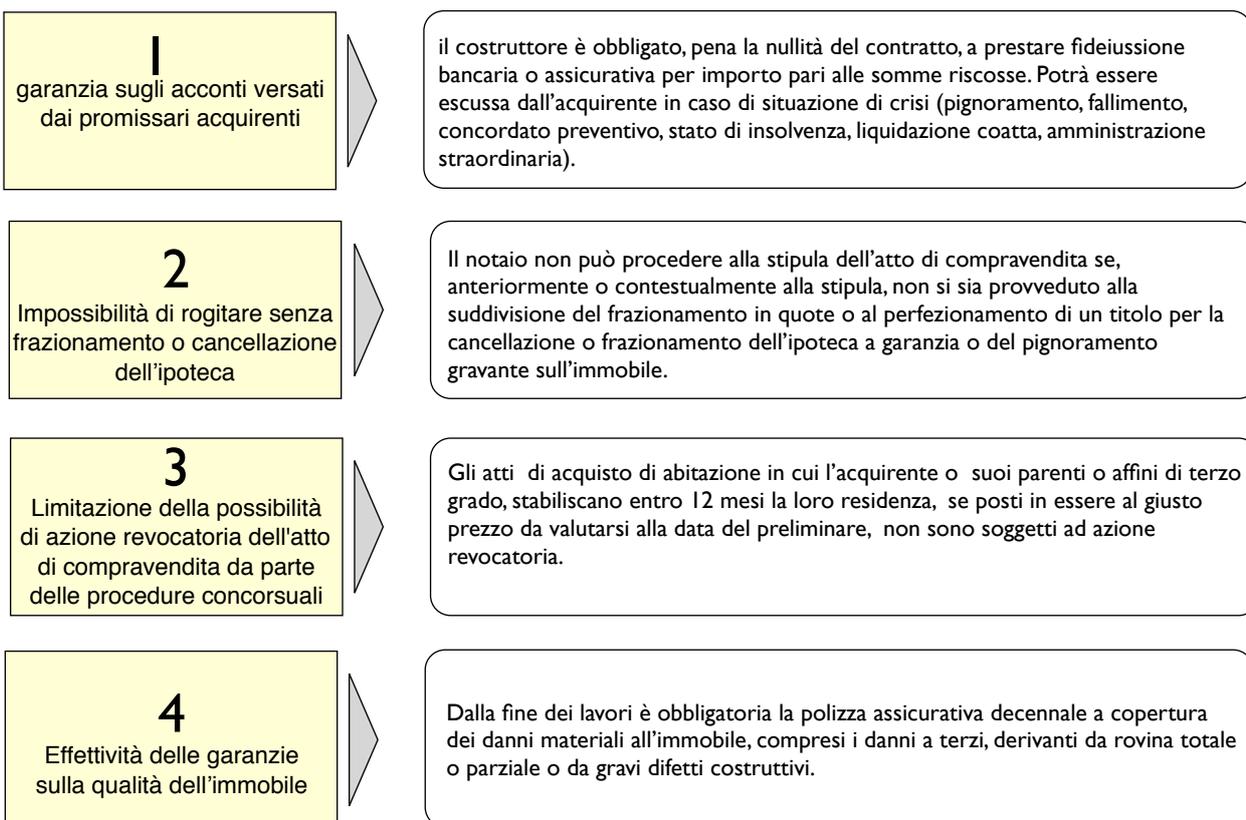
L'importanza degli effetti della legge

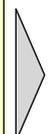
La legge 210 a tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili colma finalmente un vuoto legislativo che vedeva l'Italia in ritardo di decenni sui principali partner europei ed esponeva gli acquirenti a esiti drammatici.

le dimensioni

- **Numero compravendite annue di nuove costruzioni: 250.000, ovvero cittadini, famiglie e risparmi coinvolti.**
- **valore annuo del mercato 30.000 milioni di euro, pari a 60mila miliardi di lire.**
- **numero delle famiglie ristorate dal fondo di solidarietà... le stime oscillano tra le 60.000 e le 200mila, comunque numeri ragguardevoli (solo con le adesione ai bandi di accesso al Fondo di solidarietà si potrà conoscere la cifra esatta).**

obiettivi della tutela e soluzioni prospettate



<p style="text-align: center;">5</p> <p style="text-align: center;">Diritto di prelazione in caso di asta dell'immobile</p>		<p>All'acquirente, se è entrato in possesso dell'immobile e lo ha adibito ad abitazione principale per sé o per un proprio parente di primo grado, anche se ha escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto dall'incanto.</p>
<p style="text-align: center;">6</p> <p style="text-align: center;">Diritto al frazionamento</p>		<p>Il singolo promissario acquirente può ottenere la suddivisione del finanziamento in quote o il frazionamento dell'ipoteca</p>
<p style="text-align: center;">7</p> <p style="text-align: center;">Contenuto minimo del preliminare</p>		<p>Vengono codificati i contenuti minimi del compromesso. Oltre ai dati anagrafici, ipocatastali, identificativi, e permessi di costruzione dovranno esserci le caratteristiche tecniche e le tempistiche massime dei lavori. I pagamenti andranno fatti in forme che siano in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento. Andranno inoltre allegati il capitolato e gli elaborati del progetto pertinenti all'immobile oggetto del contratto.</p>
<p style="text-align: center;">8</p> <p style="text-align: center;">Contributo economico a mitigazione del danno subito dalle vittime dei fallimenti</p>		<p>É previsto un fondo di solidarietà per indennizzare le vittime di procedure per situazione di crisi ancora in corso al 31 dicembre'93 o aperte non oltre la pubblicazione del decreto legislativo</p>

le obiezioni alla legge

Spesso pretestuose e non sempre in buona fede.

La legge ingessa il mercato e frena le imprese:

Risposta: falso, seleziona le migliori e mette in condizione di non avere concorrenze sleali da parte di operatori inaffidabili e fraudolenti.

Difficoltà nell'accesso al credito:

Risposta: in realtà è una dimostrazione a contrario della giustizia della legge. Se il sistema creditizio non si fida di certi operatori non si capisce perché debbano continuare a essere messi a rischio i risparmi dei cittadini (tutelati dall'art. 47 della Costituzione con esplicito riferimento al risparmio volto all'acquisto dell'abitazione).

aumenta il prezzo degli immobili

Risposta: falso, l'incidenza è di circa il 2% sul valore complessivo degli anticipi (che non sono mai il prezzo dell'intero appartamento). In un mercato nel quale i prezzi senza alcuna garanzie sono lievitati del 50% in pochissimi anni... è evidente che sono altri i fattori che portano all'aumento dei prezzi.

la legge va certamente migliorata, ma nel senso opposto alle critiche che gli vengono mosse: la tutela degli acquirenti è un

elemento fondamentale per il prevalere degli elementi virtuosi nel settore e l'emarginazione di quelli fraudolenti e migliora decisamente la fiducia nel mercato.