L'angolo della giustizia

Pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il Decreto che detta le regole per accedere ai rimborsi

"Fallimenti immobiliari", apre il fondo di solidarietà

di Lorenzo Bariselli

Il termine "fallimento immobiliare", ormai entrato nel linguaggio comune, richiama alla memoria l'annosa (e, talvolta, drammatica) questione che riguarda coloro che per acquistare casa sono incappati, loro malgrado, nelle vicissitudini finanziarie delle imprese edili a cui si sono affidati, perdendo i loro risparmi, se non addirittura la propria abitazione, e ricevendo in cambio la mera aspettativa di recuperare quanto perduto (o, più probabilmente, solo parte di esso), con "moneta fallimentare" attraverso l'ammissione allo stato passivo nel fallimento dei costruttori.

Per dare un'idea della vastità e dell'impatto sociale del fenomeno si cita, una per tutte, la stima diffusa dal Conafi (Coordinamento Nazionale delle Vittime dei Fallimenti Immobiliari) secondo il quale ammonta a quasi duecentomila il numero dei nuclei familiari coinvolti nei fallimenti immobiliari tra il 1997 ed il 2000.

Il legislatore è intervenuto per la prima volta sulla vicenda con la Legge del 28 luglio 2004, n. 210, con cui si delegava il Governo ad adottare uno o più decreti finalizzati a tutelare gli acquirenti di immobili da costruire. Successivamente, con il D.Lgs del 20 giugno 2005, n.122, entrato in vigore il 21 luglio dello scorso anno (vedasi l'approfondimento di Alberto Beltrami e Pier Federico Carrozzo – Brescia Futuro, Anno XVI, n. 2/2005, pag.37), si sono introdotte importanti misure di *"tutela preventiva"* tese a disciplinare gli aspetti contrattuali rappresentanti un potenziale pregiudizio per l'acquirente (si ricorda, tra le misure più significative introdotte, l'obbligo del rilascio di fideiussione bancaria o assicurativa da parte del costruttore a garanzia delle somme ricevute a titolo di acconto e/o caparra nonché l'obbligo di contrarre, all'atto del trasferimento di proprietà dell'immobile, polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente).

Lorenzo Bariselli

Il decreto in menzione, nel rispetto della Legge Delega, ha dettato, inoltre, le linee guida da adottarsi per l'istituzione delle misure di *"tutela retroattiva"*, per la cui concreta attuazione è stato emanato lo scorso 2 febbraio dal Ministero della Giustizia, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, apposito Decreto pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 10.02.2006 N. 34.

Il meccanismo si concretizza nell'"Istituzione del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire", attraverso cui verranno rimborsati gli acquirenti di beni immobili che, in passato, non avendo goduto delle forme di tutela preventiva in quanto non ancora in vigore, hanno concretamente subito perdite patrimoniali derivanti dall'assoggettamento a procedure concorsuali del costruttore.

Requisiti di accesso al Fondo

Per accedere al Fondo di solidarietà debbono essere rispettati requisiti sia di carattere *soggettivo* che di carattere oggettivo.

I requisiti soggettivi richiesti sono ricavabili dall'art. 1, lettera a) del D.Lgs. 122 del 2005, richiamato dal Decreto attuativo medesimo, il quale definisce la tipologia di "acquirente" destinatario delle forme di tutela in oggetto. L'accesso al Fondo è consentito a condizione che l'acquirente sia:

a) una *"persona fisica"*;

b) qualificabile come *"promissario acquirente"* ovvero *"che abbia acquistato un immobile da costruire"*, ovvero *"che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire"*

ovvero

c) qualificabile come *"colui il quale abbia assunto obbligazioni con una cooperativa edilizia per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa"* ancorché non socio della cooperativa.

I requisiti di cui alle lettere b) e c) sono alternativi tra loro.

L'art. 13 del D.Lgs. 122/2005 detta i requisiti oggettivi per l'accesso al Fondo. Possono pertanto accedervi coloro che, congiuntamente:

a. *hanno subito, a seguito dell'insorgenza di una situazione di crisi* ***per effetto dell'insolvenza*** *del costruttore, perdite di somme di denaro versate o di altri beni trasferiti al costruttore medesimo come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire*;

b. *non hanno acquistato la proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile da costruire ovvero (nel caso delle cooperative) non ne hanno conseguito l'assegnazione*.

Oltre ai predetti requisiti va comprovata l'esistenza di procedure implicanti la situazione di crisi del costruttore non ancora conclusa in epoca antecedente al 31 dicembre 1993 né aperta successivamente al 21 luglio 2005.

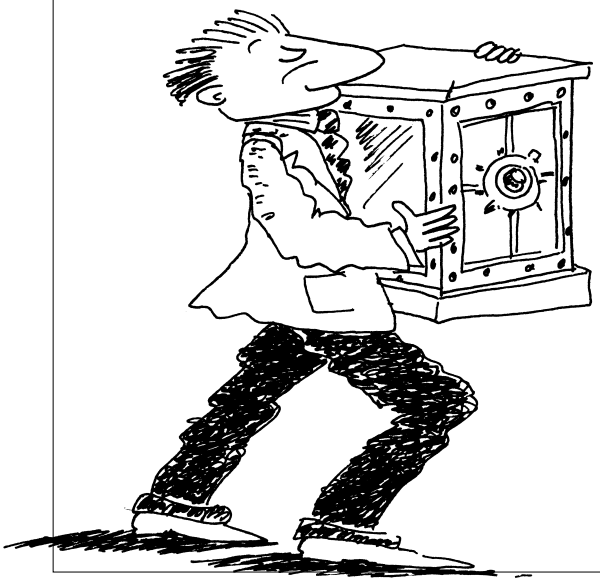
Va, infine, precisato che l'accesso al fondo è consentito a condizione che per il bene immobile risulti richiesto il permesso di costruire. Dal tenore letterale della norma si evince, pertanto, che è sufficiente che sia stata presentata la richiesta a nulla rilevando che l'autorità competente abbia poi rilasciato o meno l'autorizzazione a costruire.

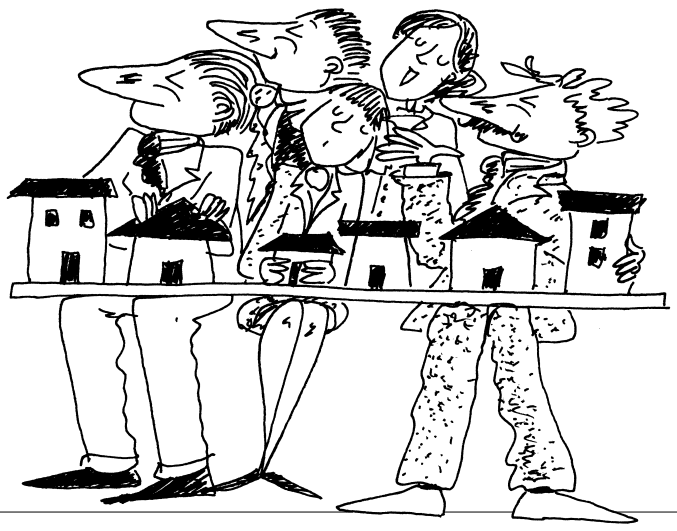
Gli esclusi dal fondo

Dal provvedimento così come formulato rimangono escluse alcune categorie di acquirenti che hanno subito perdite patrimoniali legate al fenomeno in questione.

I grandi esclusi sono, innanzitutto, i "rogitati", ossia coloro che **hanno acquistato con atto notarile la proprietà o altro diritto reale di godimento** sull'immobile da costruire o (nel caso delle cooperative) ne hanno conseguito, sempre tramite atto notarile, l'assegnazione. Tali soggetti, infatti, ancorché abbiano subito danni patrimoniali (ad es. per effetto del mancato frazionamento del mutuo ipotecario o della mancata cancellazione dell'ipoteca sull'immobile acquistato), **non rispettano** il requisito dettato dall'art. 13, comma 1, lettera b) del Decreto Legislativo.

Proseguendo nella disamina dei casi di esclusione, si pone l'accento sul fatto che lo stato di **insolvenza del costruttore deve necessariamente culminare in una procedura concorsuale**. Restano, pertanto, esclusi dal fondo coloro che hanno subito una perdita patrimoniale (ad es. la mancata assegnazione dell'immobile in quanto sottoposto a pignoramento) nel caso in cui il costruttore non sia stato assoggettato a procedure concorsuali. Gli acquirenti che si trovano in questa situazione sono tutelati solo per il futuro con la fi-





deiussione obbligatoria per i contratti stipulati successivamente alla data del 21 luglio 2005 essendo loro preclusa la possibilità di recuperare le perdite subite nel passato.
Sono, infine, esclusi dal fondo coloro che hanno stipulato un contratto avente per oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o diritto reale dell'immobile anteriormente alla data del 21 luglio 2005 (non potendo pertanto fruire, in quanto non ancora in vigore, delle forme di tutela preventiva) con costruttori in capo ai quali si è aperta la procedura concorsuale successivamente a tale data.
Pur non volendo entrare nel merito delle questioni di legittimità e delle improbabili correzioni normative da più parti invocate, è doveroso segnalare come i numerosi comitati spontanei sorti in rappresentanza delle vittime dei fallimenti immobiliari stiano rivolgendo l'invito a presentare **comunque** la domanda anche da parte di quanti, in base all'interpretazione letterale del disposto normativo, rientrano nei casi di esclusione testè descritti. Posto che il termine per la presentazione della domanda è fissato, a pena di decadenza, al 10 agosto 2006 e che la conseguenza prevista per la presentazione della domanda in mancanza dei requisiti richiesti si riduce semplicemente al non accoglimento della stessa, tale invito è, a parer di chi scrive, condivisibile, a condizione che nello spazio dedicato alle note previsto dal modello di domanda venga illustrata la propria particolare situazione ed i motivi per i quali si ritiene di aver diritto al rimborso.
Riassumiamo nella tabella gli scenari possibili e le diverse tipologie di tutela che, allo stato dell'arte, sono previste a tutela degli acquirenti in relazione alla condizione del costruttore, alla data di stipula del contratto avente ad oggetto l'immobile da costruire ed alla presenza o meno del rogito notarile:

CASI POSSIBILI	*DIRITTO ALLA TUTELA "PREVENTIVA"*	*ACCESSO AL FONDO DI SOLIDARIETÁ*
Contratto stipulato prima del 31 dicembre 1993 con costruttore assoggettato a procedura concorsuale chiusasi prima di tale data	NO	NO
Contratto stipulato prima del 31 dicembre 1993 con costruttore assoggettato a procedura concorsuale in corso – anche per un solo giorno – tra il 31 dicembre 1993 ed il 21 luglio 2005	NO	SI
Contratto stipulato tra il 31 dicembre 1993 ed il 21 luglio 2005 con costruttore assoggettato a procedura concorsuale apertasi – anche per un solo giorno – in tal periodo	NO	SI
Contratto stipulato tra il 31 dicembre 1993 ed il 21 luglio 2005 con costruttore assoggettato a procedura concorsuale apertasi successivamente al 21 luglio 2005	NO	NO (1)
Contratto stipulato successivamente al 21 luglio 2005 con costruttore assoggettato a procedura concorsuale apertasi successivamente a tale data	SI	NO
Contratto stipulato tra il 31 dicembre 1993 ed il 21 luglio 2005 con costruttore assoggettato ad esecuzione immobiliare in relazione all'immobile oggetto del contratto	NO	NO (1)
Contratto stipulato successivamente al 21 luglio 2005 con costruttore assoggettato ad esecuzione immobiliare in relazione all'immobile oggetto del contratto	SI	NO
Rogito notarile in qualunque tempo stipulato	NO (2)	NO (1)

(1) In questi casi è comunque consigliabile intentare la domanda illustrando la particolare posizione nelle note.
(2) È oggetto di "tutela preventiva" esclusivamente il relativo contratto preliminare qualora questo sia stato stipulato successivamente alla data del 21 luglio 2005.

Presentazione della domanda

I soggetti in possesso dei requisiti sopra menzionati devono presentare domanda al concessionario a cui è attribuita la gestione del fondo (CONSAP – Concessionaria di Servizi Assicurativi Pubblici S.p.A. – via Yser, 14 – 00198 Roma) utilizzando il modulo appositamente previsto dal Decreto attuativo nel termine di sei mesi, a pena di decadenza, dalla data pubblicazione sulla G.U. del Decreto medesimo (termine individuato nel 10 agosto 2006)
La domanda può essere presentata:

a. per via telematica utilizzando il modulo interattivo disponibile sul sito Internet del gestore (*www.consap.it/fondi/?id=65*);
b. per consegna diretta presso la sede del gestore;
c. a mezzo plico raccomandato con avviso di ricevimento.

Il comma 1 dell'art. 3 dispone che alla domanda debbono essere allegati i seguenti documenti:

a) copia del documento d'identità;
b) copia del contratto preliminare di vendita, ovvero di altro atto o contratto che abbia o possa avere per effetto l'acquisto, l'assegnazione o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire;
c) atto che certifichi l'esistenza di procedure implicanti una situazione di crisi del costruttore non ancora conclusa in epoca antecedente al 31 dicembre 1993,

nè aperta successivamente al 21 luglio 2005. Tale situazione può essere rappresentata da uno dei seguenti documenti:
1. copia della sentenza di fallimento o della sentenza dichiarativa dello stato di insolvenza, ovvero certificato rilasciato dal registro delle imprese attestante il ricorrere delle predette situazioni di crisi;
2. copia del decreto che dichiara aperta la procedura di concordato preventivo;
3. copia del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria, ovvero certificato rilasciato dal registro delle imprese, attestante l'apertura delle predette procedure;
4. certificato rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente o dal registro delle imprese, attestante la pendenza della procedura di fallimento, ovvero di concordato preventivo, ovvero di liquidazione coatta amministrativa, ovvero di amministrazione straordinaria alla data del 31 dicembre 1993, nel caso in cui le stesse siano iniziate anteriormente a tale data;

d) prova documentale della sussistenza della perdita di somme di denaro versate o di altri beni trasferiti al costruttore come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire; a tal fine costituisce prova anche copia del provvedimento che ha accertato definitivamente il credito nell'ambito di una delle procedure indicate nella lettera c), n. 4) o la comunicazione di tale provvedimento proveniente dal competente organo della procedura;
e) fuori dai casi previsti dalla successiva lettera f), dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di mancato acquisto, ovvero di mancato trasferimento, ovvero di mancata assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene;
f) nel caso di acquisto o assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene per effetto di accordi negoziali con gli organi della procedura, copia di tali accordi e dell'atto di acquisto o assegnazione dai quali risulti il maggior prezzo corrisposto rispetto a quello originariamente pattuito; ovvero, nel caso di acquisto o assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene per asta pubblica o da terzi aggiudicatari, copia del decreto di trasferimento o dell'atto di acquisto dai quali risulti il maggior prezzo corrisposto rispetto a quello originariamente pattuito;
g) in caso di somme corrisposte al competente organo della procedura a seguito del positivo esperimento dell'azione revocatoria fallimentare, copia della sentenza anche non definitiva di accoglimento della azione revocatoria proposta ai sensi del secondo comma dell'art. 67 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267;
h) certificazione attestante che per l'immobile è stato richiesto il permesso di costruire o la concessione edilizia.

Qualora non venga trasmessa unitamente alla domanda – e, ovviamente, nel caso di invio telematico della stessa – la documentazione deve essere prodotta a mezzo plico raccomandato con avviso di ricevimento o tramite consegna diretta presso la sede del gestore nel termine dallo stesso comunicato.

A corollario è bene ricordare che la domanda di accesso al fondo può essere presentata una sola volta e che, pertanto, nel caso di cui l'acquirente abbia subito più perdite in relazione a diverse e distinte situazioni di crisi, le stesse vanno tutte ricomprese in una sola domanda cumulativa.

La gestione del fondo

Si rammenta che il fondo è finanziato attraverso il contributo obbligatorio a carico dei costruttori tenuti, ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs. 122/2005, al rilascio delle fideiussioni a favore degli acquirenti di immobili. Tale contributo, che deve essere versato per un periodo massimo di quindici anni al gestore del fondo direttamente dai soggetti che rilasciano la fideiussione, è stato fissato, per la prima annualità, nella misura del 4 per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione rilasciata. Ulteriori Decreti interministeriali determineranno, all'occorrenza, la misura del contributo per le annualità successive che, in ogni caso, non potrà mai superare il 5 per mille dell'importo delle fideiussioni rilasciate.

L'art. 15 del D.Lgs. 122/2005 attribuisce la gestione del fondo di solidarietà alla società CONSAP – Concessionaria di Servizi Assicurativi Pubblici SpA (soggetto a cui, tra l'altro vanno indirizzate le domande) che, all'uopo, è investita delle seguenti funzioni:

- esamina le domande secondo l'ordine cronologico di presentazione e verifica la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per l'accoglimento delle stesse,
- entro il 10/02/2007 determina l'ammontare massimo complessivo delle somme da erogare a titolo di indennizzo e, sulla base delle risorse raccolte nella prima annualità di versamento obbligatorio, la prima quota di indennizzo da erogare a ciascuno degli aventi diritto;
- negli anni successivi, in relazione alle somme raccolte con il contributo obbligatorio, determina le ulteriori quote annuali di indennizzo.

Lorenzo Bariselli
Dottore Commercialista