

chi protegge il cittadino a cura di CittadinanzAttiva



la casa dalle finestre che ridono

Nel mercato immobiliare è facile incappare in brutte sorprese. Vorrei acquistare una casa in costruzione, ma avrei bisogno di più informazioni in tema di tutele per l'acquirente. via e-mail



Informarsi accuratamente sulle tutele nella compravendita immobiliare è essenziale. Sugli immobili in costruzione recentemente è stata redatta una **Guida pratica**, curata dal **Consiglio Nazionale del Notariato** e dalle principali **Associazioni dei Consumatori** riconosciute a livello nazionale, con lo scopo proprio di fornire utili informazioni su una tipologia di compravendita che presenta gravi rischi per l'acquirente qualora il costruttore incorra in "situazioni di crisi". In particolare è bene conoscere il decreto legislativo 122/2005 che prevede nuove forme di tutela – ancora non sufficientemente conosciute – a vantaggio del contraente debole, quali la garanzia fideiussoria (a garanzia di tutte le somme o comunque dei corrispettivi incassati sino al trasferimento della proprietà), l'esclusione della revocatoria fallimentare, il diritto di prelazione a favore dell'acquirente in caso di vendita all'asta dell'immobile, la polizza assicurativa indennitaria di durata decennale (a garanzia del risarcimento degli eventuali danni materiali e diretti dell'immobile derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi) ecc. In caso d'acquisto di un immobile in costruzione se il costruttore

(impresa o cooperativa) dovesse fallire prima del trasferimento della proprietà, solo i creditori con garanzie reali sul fabbricato in costruzione (ad esempio le banche) potrebbero soddisfare le proprie ragioni di credito con il ricavato della vendita forzata del fabbricato in costruzione. L'acquirente, invece, privo di specifiche garanzie sugli immobili, difficilmente potrà recuperare anche solo parte degli importi versati a titolo di caparra e/o di acconto di prezzo, col rischio concreto, qualora intendesse comunque acquistare la proprietà dell'immobile, di dover versare ulteriori somme, quindi pagare la casa due volte. Prendere consapevolezza delle informazioni reperibili nella Guida è solo il primo passo. La complessità della materia necessita, per agire nella massima sicurezza, della consulenza preventiva dei notai (oltre che delle Associazioni dei Consumatori esperte in materia).

Info

> www.notariato.it/it/utilita/guide.html È scaricabile gratuitamente la Guida "Acquisto in costruzione. La tutela nella compravendita di un immobile da costruire".

> Decreto legislativo 122/2005 per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti.

Mariano Votta, ufficio stampa **CittadinanzAttiva**
Servizio Pit (lun., mer. e ven.: 9,30-13,30), fax 0636718333. **Info salute**: 0636715444; e-mail: pit.salute@cittadinanzattiva.it; **servizi**: 063671855; e-mail: pit.servizi@cittadinanzattiva.it; **giustizia**: 0636718484, pit.giustizia@cittadinanzattiva.it.