



**DIBATTITO
A BRESCIACASA
SUL SISTEMA
DELLE GARANZIE
SUGLI ANTICIPI
CON UN OCCHIO
DIRIGUARDO
A BASILEA 2**

FIDEIUSSIONE IMMOBILIARE: DOPO IL RODAGGIO DEL 2004 RIFORMA IN LINEA COL MERCATO

Dopo pochi mesi di prima, non sempre facile, applicazione, pur segnalando norme di difficile interpretazione ed alcune, come quella sulla polizza decennale postuma, di problematica definizione, i costruttori bresciani danno un giudizio positivo sulla legge 210 del 2004 con la quale, per la prima volta, il Governo ha tentato di dare tutela agli acquirenti di casa incappati nel fallimento dell'impresa costruttrice. Ora auspicano che ci sia una maggiore sensibilizzazione su questi temi per fare pulizia sul mercato. Il giudizio positivo sulla norma è, peraltro, condiviso dai consumatori. È emerso da un convegno organizzato da Pro Brixia, l'azienda speciale della Camera di commercio, con la Borsa immobiliare, che si è tenuto in concomitanza con Brescia Casa. All'incontro il Collegio costruttori era rappresentato dal suo direttore Angiolino Legrenzi. Legrenzi ha riferito tra l'altro che, nonostante le difficoltà dell'Ania e la riluttanza di alcune compagnie di assicurazione, alcuni broker bresciani operano bene ed anche le banche sono disponibili, anche se non spingono affatto per entrare nel nuovo mercato. I costi comunque, ha riferito Legrenzi, non sono di ostacolo. L'1% delle somme anticipate dall'acquirente prima della stipula del



I lavori del convegno si sono svolti nel corso dell'edizione 2006 di Brescia Casa (nella foto una panoramica degli stand)

rogito, non sono cifra che spaventa. Cosa è successo nel 2005 che ha scombuscolato il mercato immobiliare?

La novità che ha cambiato il panorama dei rapporti tra risparmiatore che compera una casa e impresa costruttrice, si identifica con la fidejussione che ogni impresa edile deve prestare ai suoi clienti sulle somme versate in acconto. Ma è chiarissimo, dopo il convegno del 17 marzo lo è ancora di più, che si tratta solo di un aspetto del problema della tutela del compratore di casa. Per dirne una, l'effe-

Dopo pochi mesi di prima, non sempre facile, applicazione, pur segnalando norme di difficile interpretazione ed alcune, come quella sulla polizza decennale postuma, di problematica definizione, i costruttori bresciani danno un giudizio positivo sulla legge 210 del 2004.

L'EFFETTO
COMBINATO
COL RATING
D'IMPRESA
RENDE DIFFICILE
IL RAPPORTO
FRA EDILIZIA
E BANCHE

to combinato delle fidejussioni di legge e delle norme sul rating di Basilea Due, formano un cocktail esplosivo per i rapporti tra imprese edili e banche tanto che il prof. Cacciamani della Bocconi suggerisce ai bresciani di consorziarsi per aumentare insieme la capacità di indebitamento con le banche. Il docente ha esposto un esempio illuminante: se un cantiere apre con il 10% di mezzi propri del costruttore, il 20% anticipato dal cliente e il 70% a mutuo, l'affidabilità dell'impresa va misurata solo su quest'ultima voce. Se però quel 20% è assistito, come vuole la legge, da

I costi non sono di ostacolo. L'1% delle somme anticipate dall'acquirente prima della stipula del rogito, non sono cifra che spaventa.

fidejussione, l'affidabilità deve riferirsi al 90% del costo dell'opera. Il problema dei fallimenti di imprese costruttrici o di cooperative edilizie è grosso. Secondo dati dell'As-

sociazione bancaria, dal 1993 al 2005 sono 200 mila le famiglie che sono state coinvolte in dissesti delle imprese e delle cooperative edili. Duemila di costoro sono bresciani. In totale i dissesti sono stati 9 mila e chi è rimasto coinvolto ha perso "i risparmi di due vite, la propria e quella di qualche parente" come dice il direttore del Collegio costruttori Angiolino Legrenzi. A questa tragedia ha cercato di porre rimedio la legge 210 del 2004 che è entrata in vigore il 21 luglio scorso. Legge ancora giovanissima che si applica infatti ai cantieri aperti dopo quella data. La legge

**G
E
M
A**

**LEADER NELLA
PRODUZIONE
DI MANUFATTI
IN CEMENTO**

INDUSTRIALIZZAZIONE DI CEMENTI CALCEPI
Via G. Cesare 100 - 35010 - S. GIUSEPPE - S.
Telefonata 030 710944 / 7433194
Telex 030 734355
E-mail: ce.marem@marcegaglia.it

MARCEGAGLIA
building • divisione Ponteggi Dalmine

ATTREZZATURE E SISTEMI PER L'EDILIZIA INDUSTRIALIZZATA

PONTEGGI
Multidirezionale - Telai prefabbricati
Giunto/tubo - Tavole metalliche

CASSEFORME

SISTEMI DI PUNTELLAZIONE
RECINZIONI PROVVISORIE
ASCENSORI DA CANTIERE

TRIBUNE E PALCHI
PER LO SPORT E SPETTACOLO

NOLEGGIO, VENDITA
E PROGETTAZIONE

Via Trento 80 - 25030 Trenzano (Bs) Tel. 030 9977052 - Fax 030 9977384
www.gruppomarcegaglia.com - www.ponteggidalmine.it
e-mail: nicola@panizzaubaldo.it

PER LA RIFORMA
DEL FALLIMENTO
SE IL PREZZO
DICHIARATO
NEL ROGITO
È GIUSTO
NON È POSSIBILE
LA REVOCATORIA

offre anche la speranza (flebile) di un risarcimento ai truffati del passato, ma per questo, ricorda Lina Calonghi del Sunia, si deve far domanda entro il 10 agosto. Una data che ci mette un attimo a venire. La speranza è tutta legata ad un fondo alimentato con lo 0,4% dell'importo delle fideiussioni, che sono ancora pochissime.

Che la faccenda sia complicata emerge anche da alcune considerazioni di taglio sociologico. Chi trova la casa dei suoi sogni, racconta il notaio Gianni Tufano, finisce con l'innamorarsi e così è disposto a fare carte false ed a pren-

La speranza dei risarcimenti pregressi è legata ad un fondo alimentato con lo 0,4% dell'importo delle fideiussioni, che sono ancora pochissime.

dere ogni rischio pur di averla. Nuova, a nostro avviso, è anche l'attenzione verso il "fallimento del compratore", cioè la sopravvenuta incapacità a comprare del risparmiatore che ha fatto il passo più lungo della gamba. La gente fa sempre più fatica a pagare, si allungano le durate dei mutui e si impennano le esecuzioni immobiliari. Ma il rischio vero è che fallisca l'impresa, ipotesi piuttosto frequente. La legge 210 è proprio lì per rimediare, con carenze, dubbi interpretativi e tutta l'aleatorietà di obblighi poco sanzionati (l'unica pena prevista è l'annullabilità del contratto a domanda del compratore che, se è riuscito ad

avere comunque la casa, si guarderà bene dal far valere la nullità). Ma su quel filone si è inserita anche la riforma del fallimento, in forza della quale, se il prezzo è giusto, non c'è revocatoria che tenga. Poi c'è la Finanziaria 2006 che consente il doppio prezzo (quello reale e quello fiscale) nei rogiti. Ma per ora questa norma che vale solo tra privati (in pratica per l'usato). L'impressione è che ci si avvii, con comprensibili riluttanze stante il livello delle aliquote fiscali, verso un mercato totalmente trasparente. Oltre ai compratori, lo chiedono le banche. Gli agenti immobiliari, con Gianfranco Ferrari della Fiap e Davide Lagorio dell'Anama, rimarcano invece la loro preoccupazione per nuovi e complicati adempimenti da spiegare ai clienti ad oggi poco informati.

Per la verità i dubbi su quando si applica e come la nuova normativa, imperano ancora sovrani. Dopo il presindere della Cdc Bettoni e il presidente della Borsa Morghen, il notaio Gianni Tufano ha cercato di dipanarli, mentre Fabrizio Carta dell'Abi ha portato la disponibilità delle banche. Disponibilità più problematica per le assicurazioni che però a Brescia si muovono. Tra gli ultimi interventi quello di Giancarlo Felicioli per il mondo cooperativo. Un mondo per il quale la novità impone più di una svolta. Addio, in sostanza, alla cooperativa autogestita, via libera ai consorzi e quindi alle cooperative organizzate e, lo vuole Basilea, discretamente patrimonializzate.

Gianmichele Portieri

**TECNOLOGIA
DEL LEGNO**

Progetto fornitura e posa
delle strutture in legno

SEDE: PRALBOINO
DRIZZONA
MAZZANO
CASALMAGGIORE

MONTICHIARI
VEROLAVECCHIA
CALCINATO
ORZINUOVI

foresti
SRL
distribuzione laterizi

www.forestisrl.com - foresti.legno@tin.it
Uff. tecnico tel. 030 9954373 - fax 030 9521077

DAL 1965

CORBAT
DEMOLIZIONI

demolizioni ecologiche smaltimento & riciclaggio

Sin dal 1965 siamo nel settore dell'edilizia, specializzati nella demolizione e lo smaltimento degli inerti prodotti.

L'utilizzo di strumenti tecnologicamente avanzati ci permette di ridurre in modo considerevole le polveri emesse, preservando così la salute dell'ambiente e del nostro personale.

Corbat ha sempre creduto nel riciclaggio della materia prima e a questo proposito offre soluzioni concrete nel trattamento dei materiali riciclabili quali cemento armato, pietrame e laterizi.

Con il riutilizzo di materiali recuperati si ottiene un notevole risparmio di materia prima con conseguenti vantaggi economici ed ambientali.

SOA
CQOP
Centroservizi Qualificati e Operati Pubblici

Associato AIB
Sistema Confindustria

COLLEGIO DEI
COSTRUTTORI
EDILI DI BRESCIA
E PROVINCIA

SINERT

QICIC

Via Don Lorenzo Milani, 58/60 - 25020 Flero (BS)

Tel. 030 254 0081 / 264 0483

Fax 030 254 0082 - info@corbat.it

corbat.it