

Donato Palombella, “La tutela degli acquirenti immobiliari”, edito dalla Giuffré e distribuito come supplemento al fascicolo n. 28/2005 della Rivista “Diritto e Giustizia”

Autore: segnalazione libro

In: Diritto civile e commerciale

Introduzione

Previsione dei contenuti obbligatori del contratto preliminare, introduzione di nuove cause di nullità degli atti, obbligo di fidejussione, assicurazione sui vizi della cosa, modifiche alla disciplina sui mutui, limiti all'azione revocatoria, istituzione di un Fondo di solidarietà. Sono le linee guida della disciplina che tutela i diritti degli acquirenti di immobili da costruire. Finalmente, dopo un lungo e travagliato percorso legislativo si colma un vuoto che vedeva l'Italia, unica in Europa, a non avere una legge in materia.

I nuovi obblighi - rivolti principalmente al costruttore - coinvolgono, a cascata, notai, avvocati, commercialisti, curatori fallimentari, magistrati, banche, assicurazioni, Camere Arbitrali, tecnici (ingegneri, architetti), agenzie immobiliari e, naturalmente, gli acquirenti.

Si tratta di un provvedimento molto importante per la tutela delle famiglie, che si ispira al principio Costituzionale di salvaguardia del risparmio per l'acquisto della casa e che, per certi aspetti, anticipa la riforma del diritto fallimentare ancora in discussione al Parlamento. Secondo i dati forniti da Co.Na.F.I. (Coordinamento Nazionale vittime Fallimenti Immobiliari) circa 9.000 fallimenti hanno danneggiato oltre 200.000 famiglie travolte dall'azione revocatoria. Questi dati dovrebbero ormai essere solo un brutto ricordo.

Condannata dalle imprese, assolta in parte dal Notariato, la tutela degli acquirenti è ormai una realtà; naturalmente, specie nella fase di rodaggio, non mancheranno gli inconvenienti, occorrerà apportare i necessari correttivi; nel frattempo è essenziale non farsi cogliere impreparati imparando a superare le

difficoltà imposte dal rispetto di una normativa che richiede specifiche competenze giuridiche (per la stesura dei contratti), tecniche (per la predisposizione dei documenti da allegare) e gestionali (per organizzare operazioni oggettivamente complesse). Proprio la complessità degli argomenti costituisce uno dei maggiori problemi da affrontare.

Su tali tematiche questo lavoro cerca di offrire una prima, auspicabilmente utile, base di studio e di conoscenza per tutti i soggetti coinvolti.

Volendo costituire un valido ausilio per risolvere problemi concreti, in appendice si forniscono dei modelli che rappresentano una bozza di lavoro necessaria ad adempiere agli obblighi di legge.

SOMMARIO

<https://www.diritto.it/donato-palombella-la-tutela-degli-acquirenti-immobiliari-edito-dalla-giuffre-e-distribuito-come-supplemento-al-fascicolo-n-282005-della-rivista-diritto-e-giustizia/>