

Titolo della tesi: **La tutela dell'acquirente di immobili da costruire**

Autore: Gianluigi Luciano Cagnassi

Abstract

ITALIANO

La Regione Piemonte, come l'Italia in generale, sta vivendo il boom immobiliare degli anni 2000.

I fallimenti immobiliari hanno coinvolto e coinvolgono molte famiglie, con conseguente perdita dei risparmi e della casa, oggetto del tentato acquisto.

In Europa, l'intervento del legislatore comunitario, in materia di diritto dei contratti, non si è finora sviluppato nel settore della contrattazione immobiliare.

Alcuni stati europei (ad esempio Spagna, Francia e Germania) hanno definito le loro normative in tema di tutela dell'acquirente di immobili da costruire.

Il Parlamento italiano aveva già legiferato in materia con D.L. 669 del 1996, convertito, con alcune modifiche, con la legge 30 del 1997.

Nella consapevolezza della gravità e della rilevanza sociale del problema dei fallimenti immobiliari, il Parlamento, con D.Lgs 122 del 2005, ha introdotto, per la tutela dei diritti patrimoniali dell'acquirente di immobili da costruire (o in corso di costruzione), i seguenti strumenti:

1. l'obbligo, in capo al costruttore, di presentare una fideiussione all'atto della stipula del contratto preliminare;

ENGLISH

The Piedmont Region, like Italy in general, is now experiencing the real estate boom of the new millennium. However, many families have suffered losses in this market of both their savings and the properties they attempted to purchase.

Until now, there has been no intervention by the European Union in the matter of rights guaranteed by contracts governing residential real estate construction.

A few European states (e.g. Spain, France and Germany) have defined standards of guardianship of buyers of residential real estate under construction or to be developed.

The Italian Parliament proposed legislation regarding this guardianship in 1996 (D.L. 669), which subsequently became law.

In their awareness of the seriousness and social relevance of the problem of residential real estate failures, the Parliament, with D.Lgs 122 of 2005, introduced, for the guardianship of the patrimonial rights of the buyer of real estate to be developed (or under construction), the following instruments:

1. the obligation of the builder to present a guaranty at the time the preliminary contract is signed;
2. the introduction of a ten-year

2. l'introduzione di una polizza assicurativa contro i possibili difetti dell'abitazione;
3. la definizione puntuale dei contenuti del contratto preliminare di acquisto;
4. la limitazione all'istituto della revocatoria fallimentare;
5. la subordinazione della stipula del rogito al frazionamento della proprietà o alla cancellazione dell'ipoteca;
6. l'istituzione di un fondo di solidarietà per le vittime dei passati fallimenti.

La Regione Piemonte, sensibile alle problematiche sociali e della casa, nel 2003, ha istituito un Ufficio che si occupa, da un lato, di seguire la situazione la situazione di crisi in cui si trovano molte famiglie piemontesi danneggiate dal fallimento del costruttore, dall'altro, di studiare il fenomeno dei fallimenti immobiliari così come si presenta sul territorio regionale. Il progetto si articola in diverse attività, anche nel tentativo non facile, di delineare la realtà dei fallimenti immobiliari in Piemonte.

- insurance policy to protect against the possibility of defects in the completed residential construction;
3. the point-by-point definition of the contents of the preliminary purchase contract;
4. the limitation of the institution of failure revocation;
5. the subordination of the stipulation of the deed to the division of the property or to the cancellation of the land mortgage;
6. the institution of a fund for the victims of past failures.

In 2003, the Piedmont Region, sensitive to the problem of housing, instituted an office concerned with both the crisis situations of families ruined by bankrupt builders, and the study of the phenomenon of residential real estate failure in the Region. This office performs various activities, including in the ambitious attempt to quantitatively analyze the residential real estate failures.