

Lettera del presidente Fimaa, Mauro Danielli

C'è anche una polizza assicurativa a tutela del compratore

E gr. direttore,
le scrivo in seguito alla lettura dell'articolo intitolato "Comprare e stare tranquilli" apparso sul numero 13 di marzo 2004.

Il problema affrontato (la tutela dei diritti dell' acquirente in caso di compravendita di immobili) è certamente tra i più attuali e discussi: sicuramente il più sentito da tutti coloro che si accingono ad acquistare casa.

Tale rilevanza mi ha determinato a prendere "carta e penna" e a scriverle in segno di contributo allo scopo, anche in veste di Presidente di Fimaa Milano, (l'associazione degli Agenti Immobiliari che rappresenta oltre 1.600 imprese sul territorio della provincia di Milano e di cui oltre il 20 % nella sola Brianza.)

Fimaa Milano ha infatti, da oltre due anni, ideato e realizzato, insieme a Zurich International Italia spa, primario istituto assicurativo, una polizza a copertura del rischio insolvenza da parte del venditore di immobili, con la quale, tutte le somme versate dall' acquirente, alla stipula di un contratto preliminare di compravendita, verranno allo stesso acquirente restituite, in tempi brevissimi (massimo 30 giorni), nel caso il contratto definitivo (rogito) non si dovesse concludere nel termine concordato.

E non solo: il costo di detta polizza viene normalmente sostenuto interamente dall' agente immobiliare Fimaa, ed in tal caso, assolutamente gratuito per il compratore.

E' una azione concreta che l'associazione da me rappresentata, porta alla soluzione di un problema che crea, ed ha creato, notevole apprensione , a tutti coloro che si accingono ad acquistare casa, posto che come descritto anche nel citato articolo, gli acquirenti sono la "parte debole" del contratto. Ciò premesso aggiungo anche due brevi considerazioni in ordine al contenuto specifico del "decalogo" pubblicato.

Come è ormai noto la provvigione a favore dell' Agente Immobiliare matura al momento della stipula del contratto preliminare. Invitare gli acquirenti a corrisponderla solo al rogito significa fornire un consiglio che non ha fondamento giuridico e quindi potenzialmente idoneo ad esporre gli acquirenti a conseguenze giudiziarie sicuramente pregiudizievoli.

Sarebbe quindi preferibile consigliare eventualmente agli acquirenti di pattuire con l' Agente Immobiliare che il pagamento avvenga al rogito, avvertendoli però che in mancanza di detto espresso accordo la provvigione



dovrà essere corrisposta al momento della conclusione del contratto preliminare.

Quanto infine ai "consigli" relativi alla consegna delle chiavi nel caso di pagamento anticipato dell' intero prezzo o di previsione di un arbitrato irrituale, mi permetto di osservare che la prima ipotesi non tutela completamente il compratore (si pensi all' ipotesi di fallimento del venditore) e la seconda costituisce sicuramente una soluzione che permette di ottenere, in caso di contestazione sulla interpretazione o esecuzione del contratto, una decisione rapida (mediante viene emessa in 6 mesi), ma è bene considerare, ed avvertire le parti, che i costi sono solitamente molto elevati (circa 10% del valore della causa, ovvero dell' immobile, tra spese degli arbitri e degli eventuali legali di parte). Nel salutarla cordialmente ricordo a lei e ai suoi lettori che un ulteriore contributo valido alla comprensione dei diritti e anche dei doveri del consumatore che si rivolge ad un Agente Immobiliare, è il "Vademecum del Consumatore". Una raccolta di regole e consigli concordati, su iniziativa di Fimaa Milano con le 12 Associazioni dei Consumatori e patrocinato dalla Cciao di Milano.

Certo di fare cosa utile, allego il Vademecum, confidando in una divulgazione attraverso la sua autorevole testata,

Con i migliori saluti

Mauro Danielli
Presidente Fimaa Milano

La prima parte del Vademecum del Consumatore è a pagina 15