

IL PROBLEMA DEI FALLIMENTI IMMOBILIARI

a cura del CO.NA.F.I. e ASSOCOND

aprile 2001

CO.NA.F.I.

COordinamento NAzionale comitati vittime Fallimenti Immobiliari
Via Pace 47 – 20017 Rho (MI)
0293507438 – conafi.net@conafi.net

ASSOCOND

Associazione Italiana Condomini
Via Montevideo 19 - 20144 Milano
024985123 – assocond.milano@iol.it

Il nostro ordinamento presenta una gravissima lacuna:

L'ASSOLUTA MANCANZA DI TUTELA DEL CITTADINO CHE ACQUISTA LA CASA IN COSTRUZIONE in caso di fallimento del costruttore.

La drammaticità delle conseguenze è chiaramente evidente per chiunque ne sia stato coinvolto, ma è facilmente intuibile anche a coloro che hanno avuto la fortuna di non averne esperienza.

C'È DA CHIEDERSI SE SI TRATTI DI UN EVENTO TALMENTE RARO DA GIUSTIFICARE LA DISATTENZIONE DEL LEGISLATORE.

Il **CO.NA.F.I.**, che si è posto l'obiettivo di censire il fenomeno, ha rilevato come annualmente

LA MEDIA DI QUESTI FALLIMENTI È DI 1500

| |
|---|
| Fonte: ISTAT "STATISTICHE GIUDIZIARIE CIVILI" volume anno1997, 1998, 1999, 2000 |
|---|

LA DURATA MEDIA DELLA GESTIONE DI UN FALLIMENTO È DI OLTRE 6 ANNI

Fonte: ISTAT "STATISTICHE GIUDIZIARIE CIVILI" - media 2304 gg.

HA STIMATO IL COINVOLGIMENTO MEDIO PER FALLIMENTO DI CIRCA 20 FAMIGLIE

Stima prudenziale ottenuta riducendo di 1/2 la media del campione rilevato direttamente.

NE CONSEGUE UNO SCENARIO CHE VEDE IN ESSERE

9000 FALLIMENTI

200.000 FAMIGLIE COINVOLTE

PER UNA COMPRESIONE PIÙ DETTAGLIATA DEL FENOMENO VI FORNIAMO I DATI DA NOI ELABORATI E IL METODO, ASSOLUTAMENTE PRUDENZIALE, CHE ABBIAMO ADOTTATO PER ARRIVARE ALLE CIFRE CHE VI ABBIAMO PROPOSTO.

I DANNI SOCIALI DEI FALLIMENTI IMMOBILIARI

1995-2000

La tabella qui di seguito mostra la progressione del numero di fallimenti nel settore edile sulla base dei dati ISTAT, quindi ufficiali, a oggi disponibili.

| | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | totale |
|-------------------------------------|------|------|------|------|--------|
| Costruzioni | 2475 | 2953 | 2852 | 2663 | 10.943 |
| Edi. e genio civile | 1391 | 1591 | 1486 | 1623 | 6091 |
| Istallazione di impianti per l'edi. | 507 | 631 | 680 | 508 | 2326 |
| Altri lavori | 577 | 731 | 686 | 532 | 2526 |

Fonte: ISTAT "STATISTICHE GIUDIZIARIE CIVILI" volume anno1977, 1988, 1999, 2000

Val la pena sottolineare il dato secondo il quale il settore dell'edilizia e genio civile copre molto più della metà del totale dei fallimenti. È su questo valore che si è concentrata la nostra attenzione.

Media annua fallimenti

Fallimenti in 4 anni (ISTAT) 6.091

media fallimenti 1.522,75

La durata dei fallimenti è un altro dato importante per arrivare a una cifra attendibile riguardo al numero dei fallimenti e al danno sociale che essi procurano.

Durata media fallimenti (ISTAT) anni 6,31

Stima fallimenti in essere 9.610

I numeri che seguono applicano ai dati ufficiali i risultati del monitoraggio svolto dal CO.NA.F.I. a partire dalle realtà con le quali, a soli pochi mesi dalla sua costituzione, è venuto a contatto.

| | |
|--|---------|
| Media CO.NA.F.I. famiglie coinvolte | 45 |
| n° fallimenti (CO.NA.F.I.) | 116 |
| n° famiglie (CO.NA.F.I.) | 5.181 |
| totale famiglie coinvolte media CO.NA.F.I. | 429.225 |

La cifra appena sopra riportata descrive un fenomeno di dimensioni catastrofiche. Ricordiamo che stiamo parlando di nuclei familiari non di singole persone, i disagi si dovrebbero, quindi, distribuire ed estendersi a un numero di cittadini che andrebbe almeno triplicato.

Abbiamo però voluto attenerci a una stima il più possibile prudente, decidendo un'ulteriore rettifica dei dati, togliendo, cioè, le punte estreme del fenomeno, vale a dire i casi in cui in un fallimento vengono coinvolte 500 o più famiglie, così come i casi in cui le famiglie sono sotto la decina.

| | |
|---|---------|
| Media rettificata (eliminando i dati estremi) | 39 |
| n° fallimenti(CO.NA.F.I.) | 112 |
| n° famiglie (CO.NA.F.I.) | 4.378 |
| totale famiglie coinvolte applicando media CO.NA.F.I. rettificata | 375.653 |

Ma non ci siamo accontentati di questa rettifica, non contenti e ipotizzando l'incredulità di fronte alle dimensioni abnormi che il problema così quantificato andava assumendo, abbiamo operato un'ulteriore stima prudente, correggendo ancor più al ribasso la media delle famiglie coinvolte:

stima prudente

| | |
|---|---------|
| media famiglie coinvolte/fallimento | 20 |
| totale famiglie coinvolte dal '95 al 2000 | 192.203 |

Anche procedendo in modo così prudente la cifra che ne risulta denuncia una realtà le cui proporzioni reali non sono mai state rilevate e prese in considerazione da nessun soggetto, istituzionale, sociale o economico.

Basterebbe paragonare le 192.203 famiglie senza casa agli effetti di una delle tante alluvioni che si susseguono periodicamente nel nostro paese. Lo stato di emergenza viene dichiarato, giustamente, in territori che vedono il coinvolgimento di famiglie che rimangono senza casa per numeri che spesso non superano le migliaia.

Nel caso dei fallimenti questo numero si avvicina alle dimensioni di un vero e proprio terremoto, questa volta però scatenato non dalla natura ma dall'incuria e dall'arretratezza legislativa.

Un altro dato che sottoponiamo alla vostra attenzione è quello relativo ai valori economici in gioco.

Il fallimento è distruzione di ricchezza e dilapidazione di risorse, prima di tutto il risparmio delle famiglie che in Italia in larghissima parte viene utilizzato proprio per l'acquisto della prima casa.

A questo proposito il calcolo andrebbe fatto non solo sulla quantità di soldi versati dai promissari acquirenti come anticipo del prezzo totale della casa, ma sul valore stesso dell'immobile così come viene concordato nel compromesso o nel rogito.

Ipotizzando un valore medio delle case di 150 milioni (molto al di sotto, quindi, del valore di mercato effettivo), moltiplicato per il numero di famiglie coinvolte la cifra è di dimensioni simili a quelle di una vera e propria manovra finanziaria (28.830 miliardi di lire).

A fronte di questi dati, mai sottoposti all'attenzione degli analisti, chiediamo se le dimensioni del problema non superino largamente la soglia dell'emergenza e non rappresentino una vera e propria bomba economico-sociale sospesa sulla testa dei cittadini, di ogni cittadino, pronta ad esplodere su chiunque indistintamente.

A differenza di altri rischi sociali, per i quali si sono previsti, nel corso dell'evoluzione socio-economica della nazione, correttivi e sistemi di protezione, nei confronti dei rischi derivanti dai fallimenti immobiliari il legislatore è totalmente assente, mancando qualsiasi tutela del cittadino coinvolto suo malgrado in dinamiche societarie ed economiche nelle quali non può essergli ascritta alcuna responsabilità.

Il CO.NA.F.I. sottopone all'attenzione del mondo politico istituzionale i termini reali della questione. Che è questione drammatica per molti e diversi aspetti.

Ne evidenziamo, per ora, almeno due:

1. La quantità, in termini di famiglie coinvolte, di risorse economiche disperse e distrutte; di diffusione sul territorio.

2. La qualità del danno inflitto alle famiglie, che si misura non solo in termini economici ma in perdita della fiducia nei confronti della giustizia, assolutamente insensibile e priva di qualsiasi attenzione nei confronti delle vittime dei fallimenti immobiliari.

Un danno quest'ultimo che si trasforma immediatamente in una perdita di consenso nei confronti delle ragioni stesse di appartenenza a una comunità, sia essa locale, regionale o nazionale.

In altre parole, viene meno il legame di coesione sociale e la famiglia, che deve fare i conti con i danni inflitti alla propria economia, in questo caso volta all'ottenimento di un bene fondamentale per il suo sviluppo, come la casa, perde ogni riferimento alla propria effettiva cittadinanza.

Vi chiediamo di farvi promotori nella legislatura di un intervento di legge volto a tutelare il cittadino nell'acquisto della casa.

per tutto questo si è costituito il

CO.NA.F.I.

allo scopo di:

**FARE EMERGERE IL FENOMENO A LIVELLO
NAZIONALE**

**OTTENERE UNA LEGGE CHE, AL PARI DEI PRINCIPALI
STATI EUROPEI, TUTELI I CITTADINI NELL'ACQUISTO
DI UNA CASA IN COSTRUZIONE**

