



## Il crac di Casaletto

- 11 VITTIME DELLA BANCAROTTA
- PREZZI DELLE VILLETTE FRA 138MILA E 150MILA EURO
- FONDI GIÀ VERSATI ALLA COOP: FRA IL 30 E IL 90% DELL'IMPORTO

**A CHI RIVOLGERSI PER ASSISTENZA LEGALE:**

**ASSOCOND-  
CONAFI  
02/4985123**

CASALETTO LODIGIANO

# il sogno della casa

*le vittime della bancarotta*

persona, malata di leucemia, ha dovuto ricorrere all'alloggio di cortesia offertogli dall'ospedale. Un uomo con tre figli vive in un alloggio in affitto di 45 metri quadrati: è tutto quello che può permettersi, avendo investito gran parte dei suoi risparmi nella nuova casa. La maggior parte di noi ora si trova in affitto. C'è chi pure aveva già comprato i mobili e ora - non sapendo dove metterli - sta pagando il deposito. E chi ha rinvitato la data delle nozze tre volte. Purtroppo la vicenda è iniziata nel 2003 e il vincolo che obbliga il costruttore a versare una fidejussione di copertura non era ancora previsto dalla legge». Risale al 2003 la sigla della convenzione tra Garibaldina e Comune per l'edificazione delle undici villette. I lavori sarebbero dovuti cominciare entro sei mesi, ma invece il cantiere ha aperto solo nel febbraio di due anni dopo 2005. La concessione ha una validità di tre anni, ma anche questa scadenza non è stata osservata: nel 2006 c'è stata la proroga. A partire dal maggio del 2004 la «Garibaldina» ha stipulato i contratti preliminari per le villette. Un cartello esposto di fronte alle villette indicava: «prime consegne primavera 2005», poi la data è stata mutata in «2006». I lavori sono sempre andati avanti a singhiozzo, la consegna è stata continuamente prorogata. All'inizio di quest'anno la Cooperativa non ha depositato il bilancio 2007: hanno cominciato a diffondersi voci allarmistiche. A febbraio la Garibaldina ha chiuso, non risulta più attiva: Legacoop ne ha preannunciato la «liquidazione coatta».



**ALL'ASCIUTTO**  
A Casaletto undici vittime del crac della cooperativa Garibaldina (Borella)

I CONSIGLI DELL'ESPERTO AVVOCATO CASARANO

## «Il compratore pretenda garanzie firmate dall'istituto di credito»



**RISCHI** L'associazione delle vittime dei fallimenti immobiliari chiede a gran voce che i contratti preliminari di acquisto siano obbligatori e che la ditta presenti la fidejussione

di FABRIZIO LUCIDI

— LODI —

**L'**AVVOCATO Franco Casarano, uno dei massimi esperti di fallimenti immobiliari, stila il decalogo per chi vuol comprare casa. «Prima regola: tutti i versamenti di contanti prima del rogito devono essere garantiti dalla fidejussione». In altre parole: fino a quando non si ha in mano l'atto notarile che stabilisce la proprietà dell'immobile (rogito), bisogna chiedere alla ditta edile la garanzia (fidejussione). E non una garanzia qualsiasi: «La fidejussione deve essere firmata da una banca o un istituto di assicurazione. Meglio lasciar perdere le finanziarie: in alcuni casi si tratta di false garanzie perché la finanziaria è una società di comodo. In altri, il tipo di avallo non è a norma».

**La fidejussione è obbligatoria o facoltativa?**

«I compratori devono sapere e far capire all'azienda che non è un optional. Deve far parte del prezzo di vendita dell'alloggio. Il costo viene poi scaricato sul cliente, ma l'esortazione che mi sento di fare è di non cadere nella trappola di considerare la fidejussione un costo da tagliare. Sarebbe un risparmio fasullo, come dimostra il caso della Cop Garibaldina».

**Altre garanzie?**

«Se banche e assicurazioni garantiscono per una ditta, in cambio vanno a controllare i conti dell'impresa. E un ulteriore elemento di tranquillità per chi compra: banche e assi-

curazioni hanno strumenti sofisticati per conoscere le condizioni di salute della ditta».

**Quante ditte non offrono garanzie?**

«La stragrande maggioranza, perché la legge impone le fidejussioni solo quando si firma il preliminare di acquisto. E per le ditte offrire fidejussioni vuol dire mettersi a trattare con banche e assicurazioni, farsi setacciare i bilanci e la bontà delle operazioni immobiliari. In Italia non sono tante le ditte del settore che possono vantare un patrimonio tale da affrontare questi controlli: la maggioranza delle aziende lavora da un lato sui soldi prestati dalle banche - dietro l'ipoteca delle case in costruzione - dall'altro sugli anticipi pagati dai clienti».

**Quindi, nonostante la nuova legge, si firmano contratti senza garanzie...**

«Certo. La fidejussione è obbligatoria solo nel contratto preliminare. Ma poi, quando si firma il rogito, il notaio non ha alcun obbligo di controllo sui contratti precedenti.

Per questo il Coordinamento vittime dei fallimenti immobiliari chiede di rendere i contratti preliminari obbligatori, da firmare davanti al notaio. In alternativa chiedono un elenco di sanzioni per le ditte che non presentano fidejussioni.

«Al momento non sono previste sanzioni per i trasgressori: rischiano solo che il contratto possa essere dichiarato nullo a richiesta dell'acquirente. Ma quale compratore chiede di annullare il contratto prima di sapere che la ditta è fallita?».

**VADEMECUM**

**«Non credete mai a chi vi offre sconti in cambio di contratti senza fidejussione»**