

Riguardano imprese edili e società immobiliari

Le norme a tutela degli acquirenti di immobili

Dalla fideiussione per gli acconti versati alla "decennale postuma"

Il La legge 210 del 2 agosto 2004, in vigore il 28 agosto dello stesso anno, ha introdotto, anche in Italia, una normativa specifica per la tutela dell'acquirente di immobili. Il provvedimento individua una serie di obblighi e di strumenti normativi con lo scopo di evitare quel triste fenomeno dei fallimenti o delle inadempienze delle imprese costruttrici che, per l'impossibilità di far fronte agli impegni assunti, hanno messo in difficoltà molte famiglie italiane.

Ne parliamo con **Roberto Garulli** titolare di Studio Garulli Insurance Broker (tel. 0521-227511).

"Con la Legge 210/2004 – spiega Garulli – è stato introdotto l'obbligo, per le imprese edili e società immobiliari, di garantire con specifiche fi-

deiussioni gli acconti percepiti da persone fisiche, nell'ambito di contratti preliminari di compravendita di immobili e di rilasciare all'acquirente, contestualmente alla stipula del rogito di compravendita, una polizza assicurativa decennale, detta "decennale postuma", a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi. Per il rilascio della polizza, l'impresa dovrà garantire l'affidabilità dei processi di costruzione e dei materiali impiegati. I passi da fare – continua Garulli – per il costruttore, in ordine cronologico, sono: innanzitutto la stipula delle polizze fideiussorie a garanzia degli acconti versati e versandi da parte

dei promissari acquirenti. Per ognuno di essi deve essere stipulata una singola polizza fideiussoria; in seconda battuta la stipula della polizza C.A.R. (Contractors All Risks) subito prima dell'inizio dei lavori di cantiere; la polizza C.A.R. è una forma di assicurazione che significa letteralmente "tutti i rischi del costruttore", nel senso che garantisce sia i danni subiti dall'opera in costruzione che la responsabilità civile verso i terzi durante l'esecuzione della stessa.

Contestualmente alla polizza C.A.R. vi è la sottoscrizione di un contratto con una Società esterna di controllo tecnico in corso d'opera che deve essere certificata Sincert, iscritta As.co.te.co. e gradita da parte della Compagnia di Assicurazioni che presta le coper-



ture. Tale società effettuerà le ispezioni sul cantiere durante l'avanzamento dei lavori e certificherà la buona esecuzione degli stessi.

Tra gli assicurati possono figurare l'Impresa Appaltatrice, il Committente, i Subappaltatori, i Fornitori, gli Installatori, i Progettisti; in pra-

tica tutti i partecipanti ai lavori rivestono la figura di Assicurato.

Infine, vi sarà il rilascio della polizza postuma decennale indennitaria, chiamata in gergo "decennale postuma", con effetto della copertura dalla data di ultimazione lavori".

Quali servizi offre il Vostro Studio?

"Siamo in grado – risponde Garulli – di assistere imprese edili e Società Immobiliari nell'adempimento dei vari obblighi previsti dalla Legge individuando le migliori soluzioni assicurative. Impostiamo quindi le necessarie istruttorie e forniamo tutte le informazioni sulle coperture assicurative, le opzioni ed ovviamente le modalità di pagamento dei premi per le polizze previste".

Mittente, destinatario, contenuto e data del messaggio sono certificati

Posta elettronica certificata: obbligatoria per imprese e professionisti

Da Servizi di Segreteria assistenza e informazioni su emissioni e rinnovo delle caselle di posta

Il L'utilizzo della Posta Elettronica Certificata (PEC) sta assumendo un ruolo strategico nei rapporti tra Pubblica Amministrazione ed Imprese.

Viene considerata come un valido sostituto della tradizionale carta bollata ed il suo utilizzo è sempre più diffuso perché consente di scambiare in tempo reale documenti con valenza legale, con un sostanziale contenimento dei costi.

La PEC è diventata obbligatoria per le imprese, costituite in forma societaria, e i

liberi professionisti, che devono comunicare il proprio indirizzo al Registro delle Imprese della Camera di Commercio.

"La PEC – spiega **Alessandro Ferretti**, titolare di Servizi di Segreteria (tel. 0522-271140) – è uno strumento che permette di attribuire ad un messaggio di posta elettronica lo stesso valore di una raccomandata con ricevuta di ritorno tradizionale. In questo modo il mittente, il destinatario, il contenuto e la data del messaggio vengono certificati.

"Certificare" l'invio e la ricezione (i due momenti fondamentali nella trasmissione dei documenti informatici) significa fornire al mittente, dal proprio gestore di posta, una ricevuta che costituisce prova legale dell'avvenuta spedizione del messaggio e dell'eventuale allegata documentazione.

Le aziende possono utilizzare la PEC anche per comunicare con clienti, fornitori, partner, ecc, per comunicazioni di tipo economico (come ad esempio, l'invio di fatture) e di tipo giuridico

(come l'invio di un contratto). Il CNIPA (Centro Nazionale per l'Informatica nella Pubblica Amministrazione), come previsto dalla normativa, raccoglie periodicamente i dati relativi al servizio PEC erogato dai gestori iscritti nell'elenco pubblico.

Il fine è quello di analizzarli per monitorare l'utilizzo e la diffusione della posta certificata, nonché il corretto funzionamento dei sistemi strutturati dei gestori".

Quale tipo di supporto fornite ad aziende e professionisti?

"Presso gli uffici di Servizi di Segreteria – risponde Ferretti – è possibile attivare la casella di posta elettronica certificata Infocamere e ricevere informazioni ed assistenza anche riguardo all'utilizzo del sistema per migliorare l'ambito di applicazioni esistenti e l'integrazione con nuove funzionalità di firma digitale.

In merito a queste ultime, Servizi di Segreteria è infatti autorizzata anche al rilascio di Smart Card, C.N.S. (Carta Nazionale dei Servizi) e Business Key".