

L'esperto: "Per chi ha comprato ed è rimasto senza la casa ci sono tutele, ma serve tempo"

INTERVISTA a pagina 5



L'INTERVISTA

## L'avvocato

# "Le tutele ci sono, contano i tempi"

«Le tutele ci sono, il problema sono i tempi». Antonino La Lumia, avvocato amministrativista e presidente dell'Ordine di Milano, dà un quadro di una situazione, quella delle famiglie nel limbo, «che non ha solo riscontri giuridici, ma anche sociali».

**Queste persone non sanno che cosa fare. C'è un salvagente che non sia quello politico naufragato una settimana fa?**

«In questo momento sicuramente una forma di tutela sono le fideiussioni rilasciate dal venditore ai promissari acquirenti e che garantiscono le somme versate a titolo di caparra e di acconto».

**Quando si possono riscuotere?**

«Normalmente le fideiussioni vengono attivate con una richiesta nella quale si deve dimostrare che il cantiere è bloccato e l'impresa inadempiente. Con questo procedimento, però, scattano una serie di giudizi intrecciati che, di solito, non si sciogliono velocemente».

**In un'emergenza come questa**

**non c'è una soluzione più rapida?**

«La strada più efficace è quella di trovare, magari con l'intervento delle istituzioni, un accordo ponte con i costruttori e le banche per sospendere ulteriori pagamenti richiesti dai contratti stipulati con le singole famiglie».

**Questo vale per i pagamenti futuri, ma per le somme già versate?**

«Da una parte c'è l'escussione della fideiussione, dall'altra c'è la richiesta di risarcimento danni, ma qui i tempi si allungano ancora di più perché prima vanno accertate le responsabilità. E deve chiudersi il processo per capire chi – se ad esempio il venditore, il costruttore o eventualmente il Comune chiamato in causa dai venditori – dovrà risponderne, anche economicamente, con gli acquirenti. Il percorso è lungo, i tempi della giustizia, lo sappiamo, sono quelli che sono».

**Chi già abita in un palazzo che è sotto la lente della Procura può stare tranquillo?**

«Dipende, se al termine del

processo si decide di confiscare la costruzione la faccenda si complica, almeno dal punto di vista giuridico. Ma sappiamo che quella di cui stiamo parlando è anche una questione politica e come tale va affrontata cercando accordi di buon senso a livello istituzionale che tutelino i cittadini».

**Insomma c'è ancora molta incertezza...**

«È importante capire lo stato di avanzamento delle indagini penali di ogni singolo cantiere per poter fare valutazioni contrattuali con l'impresa. Al momento mi pare che si sia ancora all'inizio da questo punto di vista».

**Il Comitato di acquirenti non può fare una class action?**

«I casi sono troppo diversi tra loro, un procedimento comune non è fattibile. Piuttosto, è importante che il Comitato si attivi per aprire un'interlocuzione con il Comune e le autorità». – F.V.



Antonino La Lumia, presidente dell'Ordine di Milano. «In questo momento la forma di tutela è rappresentata dalle fideiussioni»



Peso: 1-3%, 5-24%