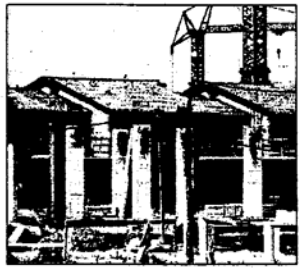


Con un inganno ai limiti della legalità si fanno restituire raddoppiata la somma versata per acquistare appartamenti

Il «bidone» arriva all'impresa con la caparra

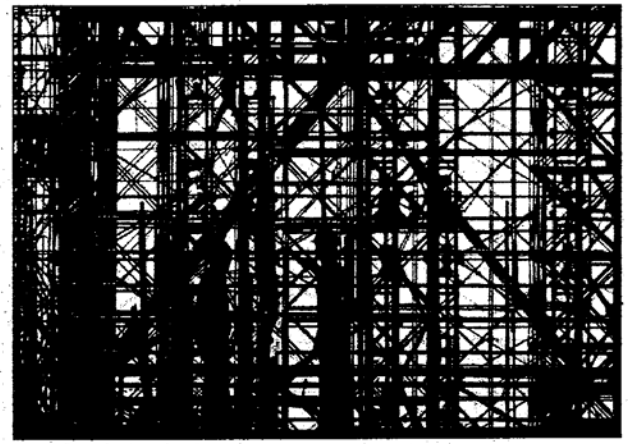
Una coppia giovane ed elegante versa l'anticipo ma nel residence poi arrivano gli zingari

Far quattrini senza troppa fatica, magari con qualche fastidiosa discussione, ma (almeno fino a che la voce sull'inganno non ha iniziato a girare) con abbastanza probabilità di farla franca, versando caparre per l'acquisto di un appartamento, ma poi costringendo il venditore a restituire la stessa raddoppiata per il timore che l'immobile in vendita si potesse svalutare nel prezzo perché, anziché cittadini normali, alcuni appartamenti sarebbero stati occupati da... zingari. Come? Ecco.

Nel Veronese sono andati a segno alcune volte, nel Bresciano almeno tre. Autori di un inganno ai limiti della legalità sono due nomadi maschio e femmina che, presentandosi alle imprese ben vestiti ed a bordo di una lussuosa automobile, hanno trattato l'acquisto di un appartamento, meglio se di piccole dimensioni e ricavato in una palazzina non ancora occupata da altre famiglie, quindi ancora interamente «aperta» al mercato.

Hanno visitato l'appartamento, lo hanno trattato, lo hanno rivisitato e ri-trattato, prendendosi qualche giorno di tempo per pensarci, ritornando e finalmente il «bidone» ha potuto prendere avvio: hanno versato la caparra con assegno regolarmente coperto, riservandosi di pagare la somma rimanente all'atto.

Dopo alcuni episodi nel Veronese alcune imprese bresciane hanno dovuto restituire gli anticipi versati per evitare la svalutazione dell'immobile causa la presenza di zingari - Il rimedio



Tutta una commedia la cui scena principale doveva però ancora consumarsi: prima di presentarsi dal notaio i nomadi hanno chiesto di poter visitare nuovamente l'immobile, sostenendo di aver l'esigenza di «prendere le misure dei mobili della cucina». Appuntamento che naturalmente non gli è stato negato, ma al quale tuttavia gli zingari si sono presentati con l'intera tribù, parcheggiando i camper all'esterno dell'abitazione e con un numero spropositato di occupanti all'interno.

È a questo punto che chi sta vendendo subito comprende che qualcosa non funziona, che la presenza è ingombrante, che un immobile con all'interno zingari perde valore e che difficilmente quel che rimarrà di invenduto troverà altri acquirenti (se non altri nomadi che tuttavia non ci sono) e cerca allora di recedere dal contratto.

Ma la caparra è ormai stata firmata ed il Codice civile, all'articolo 1385, non lascia troppi spazi, scrivendo «se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta (nel nostro caso l'impresa edile che vorrebbe vendere l'appartamento) l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra» con la possibilità che il contratto venga fatto eseguire fino in fondo. Ed è quanto è riuscito più di una volta alla coppia di zingari con alcuni impresari veronesi e con tre bresciani.

La reazione degli impresari è stata sempre la stessa: spiegavano che l'appartamento non avrebbe potuto contenere tutta quella gente, gli acquirenti ribattevano che avrebbero occupato l'appartamento a turno, rassicurazione insufficiente per convincere chi vendeva a concludere l'operazione temendo che il resto dell'immobile restasse così invenduto. È a questo punto che i nomadi, affiancati da un professionista, iniziano ad alzare la voce ed a far valere le proprie ragioni, chiedendo la restituzione della caparra raddoppiata come prescritto dal Codice civile se non l'esecuzione del contratto. Ad alcuni impresari è costata cara, ad altri meno chiudendo la trattativa con il versamento di qualche migliaio di euro.

Una parziale «via di fuga» al problema, oltre naturalmente ad un'istruttoria su chi sta per comperare, è stata individuata dalle imprese nella sostituzione della caparra confirmatoria con quella penitenziale (prevista dall'articolo 1386 del Codice civile) che può prevedere, in caso di recesso, la restituzione ma senza effetti sul contratto, e senza zingari in casa. *(f.)*