



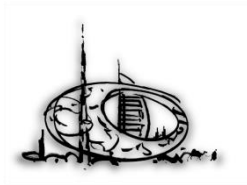
# Che cos'è un conto di deposito a garanzia? ( Escrow Account)

---

## *La Sicurezza degli Investitori a Dubai*

Un conto a garanzia è un conto di custodia in cui i fondi sono depositati da una parte (o parti), da erogare a un'altra parte (o parti) in base al rispetto di determinate condizioni che regolano l'accordo sul conto a garanzia. Le condizioni per il funzionamento dei conti di deposito a garanzia immobiliare sono regolate dalle autorità di regolamentazione del settore immobiliare di ciascun emirato. Ogni utente finale che acquista una proprietà fuori piano in uno sviluppo paga nell'account Escrow del progetto. I fondi non sono utilizzabili dal promotore per costi diversi dalla costruzione del progetto, consulenza, vendita e marketing e pagamenti di terreni. Il denaro sarà sborsato dall'account Escrow direttamente all'appaltatore del progetto e al consulente solo al completamento di ogni fase di costruzione e quando verificato da ingegneri esperti precedentemente determinati. Eventuali altri esborsi di conti Escrow sono regolati dall'Accordo di Escrow e dalle rispettive istruzioni delle autorità di regolamentazione.





## Tutto quello che devi sapere sull'Escrow Account negli Emirati Arabi Uniti

### Che cos'è un conto di deposito a garanzia? ( Escrow Account)

Un conto di deposito a garanzia è un mezzo di finanziamento di terze parti. Viene aperto dal commerciante per ricevere l'accesso al denaro trasferito dall'acquirente per un accordo stipulato tra di loro. Se il commerciante non rispetta l'accordo, l'importo che l'acquirente aveva depositato gli viene rimborsato.

Un conto a garanzia è un conto di custodia in cui i fondi sono depositati da una parte (o parti), da erogare a un'altra parte (o parti) in base al rispetto di determinate condizioni che regolano l'accordo sul conto a garanzia.

### Conto deposito a garanzia negli Emirati Arabi Uniti

I conti di deposito hanno una funzione specifica nel settore immobiliare degli Emirati Arabi Uniti. Quando uno sviluppatore lancia un nuovo progetto residenziale, deve aprire questo account. È un requisito obbligatorio che devono seguire secondo la legge sui conti a garanzia negli Emirati Arabi Uniti.

Se uno sviluppatore sta lanciando più progetti, deve aprire un account individuale per ogni progetto. Gli acquirenti di unità nel suddetto progetto devono depositare l'importo in questo conto.

### In che modo il conto di deposito a garanzia protegge gli acquirenti?

Molte persone mostrano riluttanza quando si tratta di acquistare un'unità fuori piano. Uno dei motivi principali per cui hanno delle riserve è che credono che il denaro investito andrà in malora se il progetto viene bloccato o annullato. Tuttavia, questo non è il caso. Se un progetto è stato ufficialmente dichiarato annullato da DLD, (Dubai Land Department) possono presentare una richiesta di risarcimento presentando prove della loro proprietà.

Una volta che la loro richiesta è stata verificata, saranno risarciti per i loro fondi. L'importo viene rimborsato da questo conto aperto al momento dell'avvio del progetto.

Puoi leggere in dettaglio qui come affrontare la cancellazione di un progetto fuori piano a Dubai.



## **Vantaggi di un conto di deposito a garanzia**

Oltre alla maggiore protezione che offre ad acquirenti e investitori, come discusso sopra, un conto a garanzia può rivelarsi vantaggioso in molti altri modi.

Alcuni dei suoi vantaggi sono:

- Limita le possibilità di frodi da parte degli sviluppatori; termine in quanto i fondi vengono rilasciati per loro solo dopo aver completato la fase di sviluppo promessa.
- I conti di deposito consentono a RERA di monitorare da vicino il finanziamento e lo stato di avanzamento del suddetto progetto. Ciò garantisce maggiore soddisfazione e tranquillità per acquirenti e investitori.
- Limita le possibilità di ritardi e cancellazioni poiché gli sviluppatori sanno di essere monitorati dalle autorità interessate.
- Questo tipo di account spinge gli sviluppatori a funzionare bene poiché il progetto è monitorato da RERA. Pertanto, il progetto può essere annullato se la loro performance non è all'altezza del punteggio.
- Quando uno sviluppatore deve ottenere l'approvazione di un conto di deposito a garanzia, è tenuto a presentare i disegni architettonici e il budget finale del progetto. In questo modo, investitori e acquirenti possono essere certi che non verranno apportate modifiche al piano originale.

## **Cose importanti da sapere sui conti di deposito a garanzia negli Emirati Arabi Uniti**

Oltre a quelli sopra menzionati, ecco alcune cose importanti che devi sapere su questo tipo di account negli Emirati Arabi Uniti:

- Se uno sviluppatore procede senza un account di deposito a garanzia e una licenza RERA, può anche essere penalizzato e imprigionato.
- Un conto a garanzia può essere aperto solo in banche e istituti finanziari specifici. Alcuni di questi sono HSBC Bank Middle East, Tamweel, Standard Chartered, Amlak ecc.
- Ogni banca o istituto finanziario approvato per l'apertura di conti di deposito a garanzia ha un team dedicato che valuta la gestione di questi conti.
- Secondo la legge sull'escrow, gli investitori devono trattenere il 5% del costo totale per un anno. Questa pratica viene adottata per coprire eventuali problemi o difetti che potrebbero sorgere nel progetto.
- Lo sviluppatore deve ottenere l'approvazione da DLD prima di aprire e registrare un conto di deposito a garanzia.
- Secondo la legge RERA Dubai, se uno sviluppatore ritarda l'inizio del proprio progetto per oltre sei mesi dopo aver ottenuto l'approvazione DLD, il progetto può essere cancellato.
- I fondi in un conto di deposito a garanzia non possono essere sequestrati dai creditori degli sviluppatori.
- Ad ogni acquirente viene assegnato un numero di riferimento univoco dallo sviluppatore al momento del pagamento. Devono utilizzare solo questo numero di riferimento.
- 

## **Chi governa i conti di deposito a garanzia per gli sviluppatori immobiliari?**

L'Autorità di regolamentazione immobiliare (RERA), la legge sull'impegno e i regolamenti emanati successivamente regolano il funzionamento dei conti di garanzia.



## Come funziona l'Escrow Account for Real Estate?

Ogni utente finale che acquista una proprietà in uno sviluppo lanciato da uno sviluppatore pagherà su un conto di deposito a garanzia che non è utilizzabile dallo sviluppatore per costi diversi dalla costruzione del progetto, consulenza, vendita e marketing e pagamenti fondiari. Dal conto di deposito a garanzia, il denaro verrà erogato solo direttamente all'appaltatore del progetto, al completamento di ogni fase della costruzione. Per ogni fase, un appaltatore fattura tramite i certificati di pagamento progressi noti anche come PPC. Eventuali altri esborsi dal conto di deposito a garanzia saranno regolati dal contratto di deposito a garanzia e dalle istruzioni **RERA**. Gli sviluppatori non hanno alcun diritto operativo (prelievo, ecc.) sui conti di deposito a garanzia.



## Cos'è il RERA?

La **Real Estate Regulatory Agency (RERA)** è un ente governativo istituito nel 2007 per regolamentare il settore immobiliare di Dubai. Stabilisce politiche e fa piani per il settore immobiliare di Dubai per aumentare gli investimenti esteri e risolvere le controversie tra inquilini e proprietari. RERA ha indipendenza amministrativa, gode di un proprio sistema finanziario e ha la piena autorità legale per regolamentare il settore immobiliare di Dubai. Ecco tutto quello che c'è da sapere su RERA, le sue iniziative e le sue responsabilità.

Real Estate Regulatory Agency (RERA) è un [termine immobiliare comune a Dubai](#). Lanciato da Sua Altezza lo sceicco Mohammed Bin Rashid Al Maktoum, il Sovrano di Dubai e Vice Presidente e Primo Ministro degli Emirati Arabi Uniti, RERA è un braccio di regolamentazione del [Dubai Land Department \(DLD\)](#). Offre un quadro legale trasparente ed efficace a tutti coloro che sono collegati al settore immobiliare di Dubai.





L'agenzia lavora duramente per sviluppare una società online per inquilini, acquirenti, sviluppatori immobiliari e investitori immobiliari. Facilita inoltre il sostegno a settori come assicurazioni, studi legali e banche al fine di rafforzare la cooperazione reciproca.

## **QUALI SONO LE RESPONSABILITÀ PRINCIPALI DI RERA?**

Le responsabilità primarie di RERA includono:

- Licenza [di agenzie immobiliari a Dubai](#)
- Regolamentazione dei conti fiduciari degli sviluppatori immobiliari
- Registrazione e regolazione dei contratti di locazione
- Supervisionare le associazioni dei proprietari che gestiscono vari edifici nell'emirato
- Studi editoriali per il settore immobiliare
- Supervisione degli annunci immobiliari nei mass media
- Licenza di mostre immobiliari per promuovere la partecipazione nazionale nel settore immobiliare dell'emirato.
- Informare le persone di atti normativi relativi all'acquisto o alla locazione di immobili.

## **Pensieri finali**

In poche parole, il conto a garanzia negli Emirati Arabi Uniti aiuta sicuramente a rendere molto più sicuri gli investimenti nel mercato primario.

