

Immobili in costruzione con fideiussioni doc

Immobiliare

In attesa del decreto i notai lombardi fissano i requisiti minimi

Laura Cavestri

MILANO

In attesa del decreto attuativo, i notai lombardi individuano una *best practice* per adempiere alla loro funzione di «garanti» delle fideiussioni

su immobili in costruzione.

Il decreto legislativo 122/2005, con le modifiche approvate dal Codice delle crisi di impresa (decreto legislativo 14/2019), prevede che i contratti preliminari e gli atti relativi al trasferimento non immediato di immobili da costruire debbano rivestire la forma autentica, affidando al notaio la tutela dei diritti del consumatore, compresa la verifica che il costruttore consegni all'acquirente la fideiussione, che gli garantisca la restituzione delle somme versate in caso di crisi dell'impresa costruttrice. Considerato che il decreto ministeriale con i criteri del modello stan-

dard di fideiussione non è stato ancora emanato – la norma è in vigore dal 2019 – Comitato Regionale e Consigli Notarili Lombardi, per agevolare l'adempimento del controllo, hanno approvato alcune linee guida sui requisiti minimi della fideiussione.

Tra i requisiti indicati dai notai lombardi per la conformità della fideiussione, che deve garantire tutte le somme di cui è previsto il pagamento prima della vendita; la durata e l'efficacia della garanzia (la sua decorrenza non può essere successiva al preliminare e non è ammessa alcuna deroga al termine legale di ef-

ficacia, coincidente con quello della consegna alla banca o all'assicurazione che ha emesso la garanzia della copia del contratto definitivo contenente l'indicazione della polizza "decennale postuma", che deve garantire i danni derivanti da vizi dell'immobile). Inoltre, deve contenere la previsione che la fideiussione possa essere escussa, oltre che in caso di fallimento dell'impresa, anche in caso di mancata consegna al momento del contratto definitivo della polizza decennale postuma. Infine, l'inopponibilità all'acquirente del mancato pagamento del premio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA