

La vendita di case in costruzione garantita con la fideiussione doc

Immobiliare

Il modello standard con clausole inderogabili utilizzato dal 23 settembre

Angelo Busani

Formato standard per la fideiussione a garanzia della vendita delle case in costruzione. Dal 23 settembre si applicherà il formato prescritto dal decreto del ministro della Giustizia 25 del 6 giugno 2022. Il decreto è stato pubblicato nella Gazzetta ufficiale 197 del 24 agosto e prescrive che:

- il formato standard (che contiene clausole in larga parte inderogabili, perché disposte nell'interesse del soggetto garantito) va in vigore il 30esimo giorno successivo a quello della pubblicazione in Gazzetta;
- le fideiussioni rilasciate tra il 16 marzo 2019 e il 22 settembre 2022 conserveranno efficacia sino alla loro scadenza contrattuale (nel caso in cui però la fideiussione fosse rinnovata, il contenuto della fideiussione nascente dal contratto di rinnovo dovrà essere conforme al modello standard).

Il Dm Giustizia 125/2022 trova fonte nell'articolo 2 della legge 122/2005, il quale dispone che all'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento

scuota dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà. La fideiussione deve essere consegnata all'acquirente. Senza la fideiussione il contratto è soggetto a nullità "relativa": l'azione di nullità può essere promossa solo dall'acquirente.

La fideiussione deve garantire la restituzione di ogni corrispettivo che il costruttore abbia riscosso anteriormente al trasferimento della proprietà (oltre agli interessi legali) nel caso in cui:

- il costruttore incorra in una "situazione di crisi", per tale intendendosi la trascrizione di un pignoramento, il fallimento del costruttore, la presentazione di una domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, la pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza del costruttore o che dispone la sua amministrazione straordinaria.
- il costruttore sia inadempiente all'obbligo di ottenere e consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa decennale a copertura dei danni provocati all'immobile o a soggetti terzi che siano derivanti dalla rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi.

La fideiussione deve prevedere la rinuncia del garante al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e deve essere escutibile a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea do-

non immediato della proprietà di un edificio da costruire, il costruttore è obbligato a ottenere il rilascio (da una banca o da una compagnia di assicurazione) di una fideiussione di importo corrispondente a qualsiasi corrispettivo che il costruttore ri-

cumenta, con documentazione comprovante l'ammontare delle somme corrisposte al costruttore, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA