

IMMOBILI DA COSTRUIRE, **PRONTUARIO SULLA POLIZZA FIDEIUSSORIA**

Il 6 luglio 2005 è stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 155 il decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 sulla tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, vale a dire di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire successivamente alla data del 21 luglio 2005, ma siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere ultimata essendo in stato tale da non consentire il rilascio del certificato di agibilità.

Il provvedimento si applica solo ai contratti che abbiano come parte acquirente una persona fisica e stabilisce importanti novità in termini di obblighi per i costruttori - siano essi imprenditori o cooperative edilizie - e di garanzie per gli acquirenti.

In particolare è stato previsto in capo al costruttore, prima o contestualmente alla stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento (come ad es. usufrutto, uso, abitazione, servitù etc.), l'obbligo, a pena di nullità, di rilasciare all'acquirente una fideiussione a garanzia delle somme riscosse o da riscuotere per l'acquisto dell'immobile in costruzione.

Orbene, per essere certi che tale garanzia risponda ai requisiti previsti dalla legge, la Confedilizia ha preparato per Lei il presente prontuario che La invitiamo a consultare attentamente in caso decidesse di comprare un immobile con le caratteristiche sopra descritte.

➤ ***Soggetti abilitati al rilascio della fideiussione:***

- La nuova disciplina prescrive che il rilascio della fideiussione possa essere effettuato soltanto da Banche, Compagnie di assicurazione o intermediari finanziari sottoposti ai controlli ed alla sorveglianza della Banca d'Italia. Gli intermediari finanziari autorizzati, dunque, devono risultare iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 d.lgs. n. 385/1993 tenuto presso la Banca d'Italia.

➤ ***Oggetto della garanzia fideiussoria:***

- La nuova legge prevede che la fideiussione sia rilasciata per un importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro corrispettivo che il costruttore abbia riscosso e debba ancora riscuotere prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento, con ciò tutelando anche le ipotesi di permuta di area edificabile contro immobile da costruire.
L'obbligazione garantita dal fideiussore, dunque, non è l'adempimento del contratto ma l'obbligo, che fa capo al costruttore, di restituzione degli acconti ricevuti, obbligo che presuppone lo scioglimento del contratto stesso.
Pertanto, in caso di versamento del corrispettivo in successivi acconti, sarà bene accertarsi che la garanzia offerta dal costruttore sia idonea a coprire l'intero importo di

acquisto dell'immobile, ivi comprese le somme non ancora versate con la sola esclusione delle somme erogate da un eventuale soggetto mutuante e dei contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

➤ ***Durata della garanzia:***

- L'efficacia della fideiussione viene meno al momento della stipula dell'atto definitivo di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento o dell'atto definitivo di assegnazione. Tuttavia, per evitare problemi di interpretazione, sarà opportuno prevedere che la garanzia non si estingua con il trasferimento bensì con la trascrizione dell'atto di trasferimento.

➤ ***Termini di escussione della garanzia:***

- La nuova legge prevede che la garanzia operi nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi causata da fallimento, liquidazione coatta amministrativa, concordato preventivo, amministrazione straordinaria ovvero subisca il pignoramento dell'immobile oggetto del contratto.
Solo in questi casi, infatti, l'acquirente sarà legittimato a comunicare al costruttore la sua volontà di recedere dal contratto, con il conseguente diritto di ottenere la restituzione delle somme o dei corrispettivi anticipatamente attribuiti al costruttore. Recesso che, è bene precisare, rimarrà tuttavia precluso ove il competente organo della procedura concorsuale dichiarerà, preventivamente, la propria intenzione di adempiere al contratto.

➤ ***Modalità di escussione della garanzia:***

- Per procedere all'escussione della fideiussione, l'acquirente, una volta comunicata la propria volontà di recedere dal contratto, dovrà formulare richiesta scritta al fideiussore, corredata della documentazione idonea a dar prova del suo credito, ovvero dell'entità di tutti i corrispettivi attribuiti al costruttore e del verificarsi di una delle situazioni di crisi sopra elencate.
Occorre precisare che il fideiussore, per espressa previsione legislativa, non potrà opporre al creditore acquirente il beneficio dell'escussione preventiva del debitore principale, né potrà opporgli il mancato pagamento della commissione o del premio da parte del costruttore. Ciò vuol dire che l'acquirente potrà rivolgersi, per la soddisfazione delle sue pretese creditorie, direttamente al fideiussore, senza dover prima richiedere la restituzione degli acconti versati al costruttore e senza rischiare di perdere quanto corrisposto, in caso questi non abbia provveduto al regolare pagamento del premio.
Entro trenta giorni dal ricevimento della richiesta, infine, il fideiussore sarà tenuto al pagamento dell'importo dovuto, incorrendo, in caso di inadempimento, nell'obbligo di rimborsare all'acquirente, oltre gli interessi, le spese effettivamente sostenute per conseguire la restituzione degli importi oggetto della fideiussione.

- Ciò che la nuova legge non prevede, invece, è che la fideiussione sia rilasciata nella forma c.d. a “prima” o a “semplice” richiesta, per cui il fideiussore, in caso di richiesta di pagamento avanzata dall’acquirente, potrà sollevare tutte le contestazioni che avrebbe potuto sollevare il debitore principale.

Riuscire ad ottenere, pertanto, da una Banca (che di solito tra i soggetti legittimati dal decreto al rilascio della fideiussione, è l’unico incline a prevedere una clausola del genere), l’inserimento della formula “a prima richiesta” nel testo della polizza, non sarà soltanto una ulteriore garanzia per l’acquisto che si andrà a compiere ma anche, e soprattutto, indice di affidabilità e serietà del costruttore (che, d’altra parte, per il fatto stesso di stipulare una polizza fideiussoria per i fini previsti dalla legge, si segnalerà automaticamente come creditore di considerevoli somme nei confronti degli acquirenti di nuovi immobili).

➤ ***Nullità del contratto:***

- Come detto, la nuova legge prevede che il costruttore sia obbligato, a pena di nullità dell’intero contratto, a procurare il rilascio e a consegnare all’acquirente una fideiussione a garanzia delle somme riscosse o da riscuotere per l’acquisto dell’immobile in costruzione. Ciò che bisogna tener presente, però, è che la nullità di cui parla la legge, non è una nullità assoluta, bensì una nullità relativa: non potrà, dunque, essere fatta valere dal costruttore ma solo dalla parte acquirente.

Le segnaliamo, infine, che la sede centrale della Confedilizia ha istituito il servizio “Acquirenti di immobili da costruire”, a Sua disposizione al numero di telefono 06.67.93.489 (r.a.) per qualsiasi ulteriore informazione volesse ricevere sull’argomento.

Il testo integrale del decreto legislativo n. 122/2005 è consultabile sul sito della Confedilizia all’indirizzo www.confedilizia.it.