

la garanzia fideiussoria

Al momento della conclusione del contratto preliminare (o di altro contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà), l'acquirente può contare su uno degli strumenti di tutela più importanti previsti dal Legislatore: l'obbligo a carico del costruttore di consegnare una fideiussione a garanzia della restituzione di tutte le somme o comunque dei corrispettivi incassati sino al trasferimento della proprietà (o di altro diritto reale di godimento) dell'immobile oggetto di contratto.

Lo **scopo** è tutelare l'acquirente di un immobile da costruire - in quanto "contraente debole" - mediante la consegna di un mezzo che garantisca il recupero di tutte le somme versate al costruttore a titolo di acconto o caparra nel caso in cui si verifichi anche una sola delle seguenti criticità:

1. qualora il costruttore incorra in una situazione di crisi (cioè venga assoggettato a esecuzione immobiliare, a fallimento, a concordato preventivo, ad amministrazione controllata, a liquidazione coatta amministrativa);
2. qualora il costruttore non consegni all'acquirente all'atto di trasferimento della proprietà la c.d. "polizza decennale postuma".

In sostanza, se si verifica una delle situazioni sopra indicate, l'acquirente non sarà costretto ad avviare lunghe e costose azioni giudiziarie, che spesso si rivelano inutili poiché, anche quando vittoriose, tardive.

Egli, infatti, si rivolgerà direttamente alla banca o all'impresa di assicurazione che ha concesso la fideiussione, per ottenere da quest'ultime direttamente la restituzione delle somme fino a quel momento versate o il controvalore degli altri corrispettivi dati in pagamento (es: il valore di un terreno già trasferito in permuta) al costruttore.

Il vantaggio è presto detto: il consumatore-acquirente potrà così beneficiare sia di un pronto ristoro in un breve lasso di tempo, sia della capacità patrimoniale di una impresa bancaria o assicurativa, senza dover attendere pronunce giudiziali o rischiare che il costruttore sia privo di mezzi patrimoniali per far fronte alla restituzione delle caparre e/o degli acconti percepiti.

Come anticipato, la garanzia fideiussoria potrà essere azionata dal consumatore nei casi in cui:

1. il costruttore incorra in una **situazione di crisi** (e cioè: *"la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto a esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo,*

liquidazione coatta amministrativa). In caso di fallimento, il curatore fallimentare può decidere alternativamente: (i) di sciogliere i contratti preliminari stipulati dal costruttore o (ii) di eseguirli e far conseguire all'acquirente la proprietà dell'immobile. In questa seconda ipotesi l'acquirente non ha diritto al rimborso delle somme. Tuttavia, prima che il curatore fallimentare comunichi la decisione di dare esecuzione al preliminare, l'acquirente può decidere a sua volta di escutere la fideiussione, sciogliendo il contratto;

2. il promissario acquirente eserciti la facoltà di recedere e quindi liberarsi dal contratto preliminare a seguito della **mancata consegna della c.d. "polizza decennale postuma"** da parte del costruttore all'atto di trasferimento della proprietà. In tal caso, l'acquirente, una volta comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto preliminare, avrà diritto al rimborso delle somme versate. Qualora queste non vengano restituite dal costruttore, l'acquirente potrà escutere la fideiussione, previa esibizione di apposita attestazione rilasciata dal notaio incaricato della stipula dell'atto traslativo della proprietà di non aver ricevuto, per la data dell'atto medesimo, la c.d. "polizza decennale postuma" conforme al modello ministeriale.

Al fine di garantire all'acquirente un'effettiva tutela, la fideiussione:

- può essere rilasciata solo da **banche o imprese di assicurazioni**. Non sono idonei al rilascio della garanzia altri soggetti o diversi operatori del mercato ⁽³⁾. La ragione di tale scelta risiede nella necessità garantire al consumatore che il soggetto emittente sia sicuramente in grado, sotto il profilo patrimoniale, di adempiere alla richiesta di restituzione delle somme anticipatamente versate al costruttore;
- deve prevedere la **rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale** e quindi la possibilità per l'acquirente di rivolgersi in prima battuta alla banca o alla compagnia di assicurazione, senza dover prima tentare di recuperare il proprio credito presso il costruttore. La fideiussione deve infatti operare a semplice richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore abbia riscosso, da inviarsi, al domicilio indicato dal fideiussore, mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento.
- **non perde efficacia qualora il costruttore non paghi il premio o la commissione** al soggetto che ha rilasciato la garanzia;
- obbliga la banca o l'impresa di assicurazione alla restituzione delle somme

entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta del consumatore, pena il rimborso all'acquirente delle spese sostenute per la restituzione del capitale e il pagamento dei relativi interessi.

Quanto all'**importo garantito** ⁽⁴⁾, la fideiussione dovrà garantire cumulativamente:

- tutte le somme già riscosse (es. caparre, acconti) e/o gli altri corrispettivi già acquisiti (es. immobili - sia terreni che fabbricati - dati in permuta dall'acquirente) dal costruttore alla stipula del contratto preliminare o comunque all'atto della conclusione di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà (es. vendita di cosa futura ⁽⁵⁾);
- tutte le somme che il costruttore debba riscuotere dopo la stipula del contratto preliminare o comunque dopo la conclusione di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà (es. vendita di cosa futura), ma prima che si verifichi il trasferimento della proprietà stessa, cioè generalmente prima del rogito definitivo di compravendita ovvero della venuta ad esistenza del fabbricato ⁽⁶⁾.

La garanzia non riguarderà, invece, somme che il costruttore è destinato a riscuotere solo nel momento in cui si verifichi il trasferimento della proprietà. Sono, inoltre, **escluse**:

- le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante (in generale una banca);
- i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

In ogni caso, per favorire il rilascio da parte delle banche e delle imprese di assicurazione di fideiussioni aderenti ai requisiti legali nonché rendere più agevole il controllo degli stessi, il Legislatore ha previsto che **la fideiussione debba essere conforme al modello approvato con decreto del Ministro della giustizia**, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze ⁽⁷⁾.

La sanzione prevista dal Legislatore nel caso in cui il costruttore ometta di consegnare all'acquirente la polizza fideiussoria è la nullità (relativa) del contratto, che può essere fatta valere solo dall'acquirente tutelato e che permette a quest'ultimo di liberarsi da ogni obbligo di acquisto. Peraltro, il necessario intervento del notaio per gli immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019 fa ormai escludere nella pratica l'eventualità di un preliminare concluso senza rilascio della fideiussione.

Come anticipato, le caratteristiche principali della fideiussione sopra accennate sono applicabili qualora oggetto di contratto siano immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo sia stato richiesto o presentato dal 16 marzo 2019 in poi, rimandando il consumatore alla precedente Guida “Acquisto in costruzione” per quanto attiene le negoziazioni di immobili più risalenti.