

Prot. n. 372/C/2022

Pregg.mi Sigg.
Soci Ordinari
LORO SEDI

Ragusa, li 5 Settembre 2022

Oggetto: Immobili da costruire: definito il modello standard di Fideiussione.

Dal 23 settembre 2022 le fideiussioni che saranno richieste a banche e assicurazioni dalle imprese di costruzioni al fine di ottemperare agli obblighi previsti dal D.Lgs. 122/2005 (che contiene la disciplina sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire) **dovranno essere stipulate secondo le condizioni definite dal DM 6 giugno 2022 n. 125** (pubblicato sulla GU n. 197 del 24 agosto 2022).

Il modello di fideiussione appena approvato rappresenta una delle novità che erano state introdotte dal D.Lgs. n. 14/2019 tra cui l'obbligo della trascrizione del contratto preliminare e l'estensione della copertura fideiussoria anche all'ipotesi di mancata consegna della postuma decennale.

L'ANCE era stata chiamata a partecipare, insieme ad altre figure istituzionali (ABI, ANIA, Notariato, Assocond-Conafi, Confcooperative e Legacoop) al tavolo di lavoro coordinato dai ministeri della Giustizia, dello Sviluppo Economico e dell'Economia e Finanze finalizzato alla predisposizione dei decreti sui modelli standard della fideiussione e della polizza postuma decennale. In quella sede erano state formulate alcune osservazioni critiche sulle bozze dei modelli che, per quanto riguarda quello della fideiussione, risultano quasi interamente accolte. Sono state, infatti, eliminate dal testo inizialmente predisposto alcune rilevanti criticità che riguardavano, ad esempio, il periodo transitorio, in aperto contrasto con gli ordinari principi sull'applicabilità della legge e alcuni degli obblighi informativi posti a carico dell'acquirente tra cui si era ritenuto non condivisibile l'obbligo di segnalazione al Garante di eventuali ritardi nell'avanzamento dei lavori.

In linea generale il modello in sé non dovrebbe comportare impatti negativi in quanto esso contiene la trasposizione di quelle che sono già le indicazioni molto dettagliate del D.Lgs. 122/2005 che in questi aspetti non ha subito modifiche. Le questioni più controverse continuano a riguardare, infatti, aspetti che esulano, in questo caso, dai contenuti tecnici della polizza fideiussoria.

In allegato la nota di commento sul modello di fideiussione.

Cordialità

ANCE | RAGUSA
Il Direttore
(Dott. Ing. Giuseppe Guglielmino)

