
La fideiussione obbligatoria dai costruttori agli acquirenti di immobili da costruire

di [Roberto Pasquini](#)

Publicato il 19 Agosto 2005

Era da tempo che si discuteva circa le garanzie legislative da introdurre per tutelare gli acquirenti di immobili che pagano anticipatamente l'acquisto di unità immobiliari ancora da costruire o da ultimare, dopo che tante famiglie, a seguito di fallimenti di costruttori, hanno perso tantissimi soldi, spesso il guadagno di tutta una vita di lavoro. E' così intervenuto il D. Lgs. 20/6/2005 n.122 che stabilisce una serie di obblighi per i costruttori e nuovi diritti per gli acquirenti di immobili da costruire.

Le disposizioni del D. Lgs. 20/6/2005 n. 122

Si intendono “**costruttori**”, e quindi soggetti ai nuovi obblighi, gli imprenditori e le cooperative edilizie

- che promettono in vendita un immobile
- che vendano un immobile da costruire
- che stipulino ogni altro tipo di contratto, compreso il leasing, che consista nella vendita di un immobile ancora da costruire

e questo sia nel caso in cui siano essi stessi i costruttori sia nel caso in cui la costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi.

Per “**acquirente**” invece si intende LA PERSONA FISICA

- alla quale venga promesso in vendita un immobile da costruire
- oppure che acquisti un immobile da costruire
- oppure che stipuli ogni altro tipo di contratto, compreso il leasing, che consista nell'acquisto di un immobile ancora da costruire, per sé o anche per un parente di primo grado.

Non rientrano pertanto nella nuova legge gli acquirenti che siano “società” mentre vi rientrano gli acquirenti imprenditori individuali.

Per “**immobile da costruire**” si intendono gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

Sono conseguentemente escluse dalla disciplina le vendite di immobili “così come sono”, nello stato in cui si trovano al rogito, ad esempio gli acquisti di immobili già ultimati, senza stipula di un preliminare in corso d’opera.



L'ipotesi della ristrutturazione edilizia

Sembra oramai risolta la diatriba circa la previsione della nuova disciplina legislativa all'ipotesi della **ristrutturazione edilizia**: l'interpretazione prevalente è che vi rientrino tutti gli interventi complessi, incidenti sugli elementi tipologici, strutturali e formali, del fabbricato, tali da determinare una vera e propria trasformazione dell'edificio preesistente, anche nel caso di demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente.

Tale interpretazione si fonda sull'assunto di non creare disparità di trattamento tra l'ipotetico acquirente di un immobile di nuova costruzione e lo stesso ipotetico acquirente di un immobile già esistente ma da ristrutturare radicalmente.

Obbligo di fideiussione all'acquirente dell'immobile

A seguito dell'entrata in vigore della nuova legge è obbligatorio il rilascio da parte del costruttore di una fideiussione – che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente - di importo corrispondente alle somme ed al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento, escluse invece sia le somme per le quali è pattuito che saranno pagate attraverso un mutuo nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

Pertanto se non vengono pagate caparre e/o acconti non ricorre l'obbligo della garanzia fideiussoria.

Uno dei punti critici della nuova disposizione, che potrebbe creare notevoli problemi pratici, è l'importo della fideiussione: l'importo garantito deve comprendere, oltre alle somme che il costruttore ha già riscosso, anche gli importi che in base al contratto deve ancora percepire (con la sola esclusione degli importi da pagare alla data del rogito e di quanto versato attraverso stipula di mutuo).

La fideiussione deve garantire la restituzione delle somme (oltre agli interessi legali) all'acquirente nel caso in cui il costruttore piombi in una situazione di crisi, nel caso cioè in cui sia sottoposto ad esecuzione immobiliare ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa.

Era usanza di molti costruttori vendere unità immobiliari “sulla carta” e finanziarsi (almeno in parte) la costruzione con le entrate derivanti dalle caparre e dagli acconti incassati. Ora questa modalità di finanziamento incontrerà qualche difficoltà nel momento in cui l'Istituto bancario al quale il costruttore andrà a chiedere l'emissione della fideiussione, pretenderà a sua volta garanzie per il caso in cui dovesse far fronte all'escussione della garanzia da parte dell'acquirente dell'immobile.

Si ribalteranno forse le condizioni contrattuali: in futuro potranno forse essere i costruttori a chiedere agli acquirenti, al posto del pagamento di caparre/acconti, la consegna di una fideiussione, magari da poter scontare presso la propria Banca e continuare così ad “autofinanziarsi”.

Si discute se rientrino nella nuova disciplina i pagamenti fatti a seguito di “proposte irrevocabili di acquisto”, atti unilaterali dove è solo una la parte che si impegna a dare seguito ad una promessa.

Il rilascio della garanzia fideiussoria è affiancato da un altro obbligo: al momento del rogito il costruttore deve consegnare all'acquirente una polizza assicurativa indennitaria decennale, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi,

derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatasi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

Relativamente alla consegna della polizza assicurativa decennale la legge non prevede alcuna sanzione, a differenza della consegna della fideiussione la cui mancanza porta alla nullità del contratto.

Al verificarsi di tale inadempimento l'acquirente ha comunque la facoltà di chiedere al costruttore la consegna della polizza entro un certo termine ed invocare - in caso di ulteriore inadempimento - la risoluzione del contratto con restituzione del prezzo pagato oltre ad un congruo risarcimento dei danni subiti.

Occorre evidenziare peraltro come non sempre sia agevole determinare quando i difetti di costruzione assurgano al carattere della "gravità" ed anche che la legge non prevede massimali; le compagnie di assicurazione chiederanno a loro volta una perizia per attestare che il lavoro è stato eseguito a regola d'arte e qual'è l'importo da assicurare?

Tutta la suddetta disciplina si applica ai contratti per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente al 21 luglio 2005, data di entrata in vigore della Legge.

E' quindi rilevante la data del permesso di costruire non la data del preliminare: se il permesso è anteriore a tale data i preliminari successivi al 21 luglio 2005 non ricadranno nella nuova normativa.

Al contrario andranno probabilmente rivisti i preliminari stipulati prima del 21 luglio 2005 se il permesso di costruire non era ancora stato richiesto: in questi casi i promissori acquirenti potranno richiedere le nuove garanzie.

Altre disposizioni

La nuova legislazione non si limita ai suddetti obblighi ma fissa **altre disposizioni molto importanti**.

- Oltre a precisare con cura tutti gli elementi e gli allegati che il [preliminare](#) dovrà contenere per avere validità, la legge fissa anche ad esempio l'importante diritto alla suddivisione del

finanziamento (precedentemente stipulato dal costruttore) in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia, con l'importante divieto imposto ai Notai di procedere alla stipula del rogito in caso contrario.

- Sempre a tutela dell'acquirente viene anche fissato il **diritto di prelazione** nella sfortunata ipotesi di vendita all'incanto dell'immobile, qualora il costruttore ricada nello stato di crisi; questa prelazione è però prevista solo per il caso di abitazione principale dell'acquirente stesso o di un suo parente di primo grado.
- Altra importante novità è che **non sono soggetti a revocatoria fallimentare gli atti a titolo oneroso** che trasferiscono la proprietà, o altri diritti reali di godimento, di immobili da costruire, nei quali l'acquirente si impegna a stabilire, entro dodici mesi dall'acquisto o dall'ultimazione degli stessi, la residenza propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado, alla condizione che **il prezzo determinato nel preliminare sia "giusto"**.

Leggi anche:

[Imprese edili: obbligo di fideiussione bancaria agli acquirenti \(2006\)](#)

[Compravendite immobiliari e fideiussione \(2021\)](#)

[Fideiussione per compravendite immobiliari: i dubbi del promissario acquirente \(2021\)](#)

Roberto Pasquini

agosto 2005