

Prot. n. 381/C/2022

Pregg.mi Sigg.
Soci Ordinari
LORO SEDI

IL PRESIDENTE

Ragusa, 07 settembre 2022

Oggetto: **Modello standard di garanzia fideiussoria – Ministero della Giustizia – Decreto 06 giugno 2022 n. 125**

Caro Collega,

desidero informarti che è stato da poco pubblicato il **modello standard della Fideiussione** che nelle compravendite di immobili da costruire o in corso di costruzione, ogni impresa è obbligata a procurare a favore dei propri acquirenti ai sensi del D. Lgs. 122/2005.

Ti ricordo che 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 proprio alla predisposizione dei decreti sui modelli standard sia della fideiussione che della polizza postuma decennale.

In quella sede l'Ance aveva formulato alcuni rilievi sulle bozze dei modelli che, per quanto riguarda quello della fideiussione, risultano complessivamente tutte 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 la necessità di segnalare al Garante di eventuali ritardi nell'avanzamento dei lavori.

Tenuto conto che il D. Lgs. 122/2005 già fornisce tutta una serie di indicazioni puntuali sulle caratteristiche della Fideiussione, quello raggiunto sui contenuti standard contrattuali mi sembra, in ogni caso, l'esito di un percorso di compromesso andato a buon fine.

Restano, come puoi immaginare, ancora aperte quelle questioni legate non tanto agli aspetti di dettaglio della Fideiussione ma piuttosto a ciò che attiene le problematiche legate alla trascrizione del preliminare ed a tutte le sue ripercussioni sull'accesso al credito, all'esposizione finanziaria nonché da ultimo ai costi che tutto ciò contribuisce ad incrementare.

Si tratta, come ben sai, di aspetti sui quali in passato si è cercato di trovare una soluzione più sostenibile ma che nel tempo ha trovato forti ostilità.

In considerazione dell'importanza del tema ti assicuro che le azioni dell'Ance continueranno, al fine di promuovere delle soluzioni che prevedano un maggiore equilibrio tra le parti.

In conclusione, sperando di farti cosa gradita, ti allego, oltre al DM 06.06.2022 n. 125 (come pubblicato sulla GURI n. 197/2022) una Nota Tecnica che analizza i contenuti del modello standard.

Cordiali saluti.

Il Presidente
(Geom. Giorgio Firrincieli)