

Note

- (1) A questo principio di irrilevanza della destinazione dell'immobile negoziato, esistono due eccezioni: (i) il diritto di prelazione a favore dell'acquirente nel caso di vendita all'asta dell'immobile già adibito ad abitazione principale e (ii) l'esclusione dalla revocatoria fallimentare per immobili trasferiti "a giusto prezzo". Tali strumenti di tutela si applicano solo a fabbricati aventi destinazione residenziale.
- (2) Il termine per la presentazione delle domande di accesso al Fondo di Solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, è scaduto il 30 giugno 2008. Ogni altra utile informazione sull'attività e sulle prestazioni del Fondo sono reperibili all'indirizzo internet: <https://www.consap.it/fondi-di-solidarieta/fondo-per-gli-acquirenti-di-beni-immobili-da-costruire/>.
- (3) Per gli interventi immobiliari più risalenti, e cioè quelli aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato prima del 16 marzo 2019, il rilascio della fideiussione era possibile anche da parte degli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al D. Lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni.
- (4) Il D.Lgs. 122/2005 non esclude che la fideiussione possa essere rilasciata anche a contenuto progressivo, volta cioè a garantire gli importi che nel corso del rapporto vengono via via effettivamente riscossi dal costruttore, entro il limite massimo che deve essere specificato nella polizza fideiussoria, costituito dall'intero importo che il costruttore potrà incassare prima del trasferimento della proprietà.
- (5) In questa particolare ipotesi, l'acquirente non acquista la proprietà al rogito, ma solo al momento di venuta a esistenza dell'immobile.
- (6) La garanzia non riguarderà quelle somme che l'acquirente si è impegnato a pagare mediante accollo del mutuo stipulato dal costruttore, da perfezionare nel momento del trasferimento a favore dell'acquirente della proprietà. La garanzia invece dovrà coprire anche le somme che l'acquirente abbia pagato mediante accollo del mutuo stipulato dal costruttore, se l'accollo andrà perfezionato in un momento precedente a quello in cui è previsto il trasferimento a favore dell'acquirente della proprietà (con assunzione da parte del costruttore della veste di "terzo datore di ipoteca").
- (7) Nelle more dell'adozione dei decreti ministeriali, i contenuti della fideiussione e della polizza indennitaria decennale sono determinati dalle parti nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3 e 4 del D.Lgs. 122/2005.
- (8) Su tale forma di tutela, si può trovare un'ampia trattazione nella Guida "**Garanzia Preliminare**" di questa collana.
- (9) Un problema potrebbe sorgere nel caso di varianti al progetto richieste, dopo la stipula del preliminare, dal promissario acquirente (anche limitatamente a un diverso tipo di

materiale, di accessorio o di finitura) che comportino un costo aggiuntivo rispetto al prezzo concordato. Potranno crearsi due situazioni: (i) se il pagamento del maggior costo è previsto venga effettuato al costruttore all'atto definitivo di compravendita non sarà dovuta alcuna integrazione della fideiussione; (ii) se il pagamento del maggior costo è invece previsto, in tutto o in parte, prima dell'atto definitivo di compravendita, sarà necessaria un'integrazione della fideiussione per l'importo da pagare prima del trasferimento della proprietà (salvo il costruttore non abbia già consegnato all'acquirente una fideiussione di importo massimo tale da ricomprendere anche quello delle c.d. varianti).

- (10) A riguardo si devono sottolineare le gravi e pericolose conseguenze, sia di carattere fiscale (tra cui: accertamento di maggior valore, sanzioni per occultazione di corrispettivo) sia di carattere civilistico (i.e.: azione revocatoria, azione di rescissione, nullità relativa per mancata consegna della fideiussione) che possono derivare dalla eventuale simulazione del prezzo (cioè dalla dichiarazione di un prezzo inferiore a quello effettivamente pattuito). Una dettagliata trattazione di tali effetti si trova nella precedente Guida "**Prezzo-Valore**" di questa collana.
- (11) Si pensi al caso, abbastanza ricorrente nella pratica, di un costruttore che ha acquistato un'area edificabile senza pagarne il prezzo e che stipula un preliminare con il quale si obbliga a cedere al medesimo venditore di tale terreno una porzione del fabbricato da realizzare sull'area venduta, il cui prezzo della nuova unità dovrà essere pagato mediante compensazione con il debito che il costruttore ha nei suoi confronti per il pagamento dell'area.
- (12) In caso di fabbricati costruiti in base a titolo edilizio richiesto o presentato prima del 16 marzo 2019, invece, non è prevista alcuna specifica sanzione per il caso di mancata prestazione di questa diversa e ulteriore garanzia. In tali casi, non è previsto neppure alcun obbligo di menzione nell'atto degli estremi della polizza assicurativa indennitaria.