

## Il ruolo dei notai nei contratti preliminari su immobili in costruzione

Date : 27 Luglio 2021

Il decreto legislativo n. 122/2005, con le modifiche approvate dal Codice delle crisi di impresa (decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14), prevede che **i contratti preliminari e gli altri atti relativi al trasferimento non immediato di immobili** da costruire debbano rivestire la **forma autentica**, affidando al notaio la tutela dei diritti del consumatore, compresa la verifica che il costruttore consegni all'acquirente la fideiussione, che garantisca all'acquirente la restituzione delle somme versate in caso di crisi dell'impresa costruttrice.

Considerato che il decreto ministeriale destinato ad individuare il modello standard della fideiussione non è stato ancora emanato, pur essendo la norma in vigore dal 2019, gli otto Consigli notarili della regione, coordinati dal Comitato Regionale dei Notai della Lombardia, al fine di agevolare l'adempimento del controllo affidato al notaio, hanno approvato **alcune linee guida, utili ad identificare i requisiti minimi della fideiussione**.

Tra i **requisiti indicati dai notai lombardi** per la conformità della fideiussione figurano:

- l'**unicità della fideiussione**, che deve garantire tutte le somme di cui è previsto il pagamento prima della vendita;
- la **durata e l'efficacia della garanzia**: la sua decorrenza non può essere successiva al preliminare e non è ammessa alcuna deroga al termine legale di efficacia, coincidente con quello della consegna alla banca o all'impresa di assicurazione che ha emesso la garanzia della copia del contratto definitivo contenente l'indicazione della polizza "decennale postuma" (che deve garantire i danni derivanti da vizi dell'immobile);
- la **previsione che la fideiussione possa essere escussa**, oltre che in caso di fallimento dell'impresa, anche in caso di mancata consegna al momento del contratto definitivo della polizza decennale postuma;
- l'**inopponibilità** all'acquirente del mancato pagamento del premio.

«Il documento approvato dai Consigli distrettuali, con il coordinamento del Comitato regionale, oltre che agevolare l'uniforme interpretazione della normativa da parte dei quasi 1000 notai lombardi, chiamati a tutelare i diritti degli acquirenti, potrà essere di supporto anche nei rapporti con banche ed assicurazioni, che in attesa del decreto ministeriale devono comunque adeguare le polizze alle prescrizioni di legge»

dichiara **Enrico Maria Sironi**, Presidente del Comitato Regionale dei Notai della Lombardia.

«Il Consiglio notarile di Milano, che nei mesi scorsi ha elaborato con ANCE, FIMAA e l'associazione di consumatori ASSOCOND-CONAFI alcune prassi operative per agevolare la contrattazione del settore, ha sostenuto con convinzione il percorso di approfondimento e condivisione con gli altri distretti della regione» sottolinea **Carlo Munafò**, Presidente del Consiglio notarile di Milano.

Il Consiglio Notarile di Milano è organo rappresentativo dei notai dei distretti riuniti di Milano, Lodi, Monza, Busto Arsizio e Varese, che rappresenta circa 570 notai. Presidente del Consiglio Notarile di Milano è il Notaio Carlo Munafò.

Il Comitato Regionale dei Notai della Lombardia, presieduto dal notaio Enrico Maria Sironi, è un'associazione che riunisce e coordina gli otto Consigli notarili della regione, nella quale operano quasi 1000 notai.