



TAIC – LA FIDEIUSSIONE

Verificandosi i presupposti di applicabilità della disciplina di tutela di acquirente di immobile da costruire dettata dal D.Lgs. 20 giugno 2005, n. 122, il costruttore/venditore, prima o al più tardi all'atto della stipula del contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità" (ad es. un preliminare), dovrà consegnare all'"acquirente" una fideiussione, a garanzia di un importo pari alle somme e/o al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore abbia già riscosso o, secondo i termini e le modalità stabilite in detto contratto, debba ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento.

La disciplina relativa alla garanzia fideiussoria è contenuta negli artt. 2 e 3 del suddetto D.Lgs. n. 122/2005.

Con riguardo al contenuto della fideiussione, a seguito dell'entrata in vigore del D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, e per le ipotesi soggette alla relativa disciplina (ossia per i rapporti aventi per oggetto fabbricati costruiti in base a titolo edilizio richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019), occorre tenere presente che la fideiussione dovrà essere conforme al modello standard determinato dal Ministro della Giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze (così dispone l'art. 385, comma 1, lett. d, D.Lgs. n. 14/2019 che ha aggiunto all'art. 3, D.Lgs. n. 122/2005 il nuovo comma 7-bis); detto decreto doveva essere approvato entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore del D.Lgs. n. 14/2019. Si è dovuto, invece, attendere oltre tre anni per poter disporre del modello standard. Il modello standard è stato infatti approvato con D.M. Giustizia 6 giugno 2022, n. 125 (pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 197 del 24 agosto 2022).

Si rammenta, inoltre, che nelle more dell'adozione di detto Decreto Ministeriale il contenuto della fideiussione doveva essere determinato dalle parti¹ nel rispetto di quanto previsto dall'art. 3, D.Lgs. n. 122/2005; così dispone l'art. 389, comma 3, D.Lgs. n. 14/2019².

Il D.M. n. 125/2022 prevede, in particolare:

a) che la fideiussione debba essere stipulata in conformità al modello standard allegato *sub A*) al decreto medesimo, di cui fa parte integrante la scheda tecnica allegata *sub B*) allo stesso decreto. Il modello standard allegato A) si divide in due sezioni:

(i) la Sezione I contenente le disposizioni relative all'oggetto della garanzia (art. 1, Modello Standard) alla durata ed efficacia della garanzia (art. 2, Modello Standard), alla somma garantita (art. 3, Modello Standard), all'escussione della garanzia (art. 4, Modello Standard), ai tempi di escussione della garanzia (art. 5, Modello Standard) alle modalità di escussione della garanzia (art. 6,

¹ Il Notaio era tenuto, comunque, a verificare la conformità della fideiussione esibita al contenuto di legge; peraltro come affermato dal Gruppo di Studio sugli Immobili da costruire del Consiglio Nazionale del Notariato "Il contenuto minimo legale della fideiussione", Osservatorio di interesse notarile. Focus Pubblicistico, in *CNN Notizie*, 151, 6 agosto 2021: "il controllo del notaio è soltanto di natura documentale, nel senso che ha a oggetto il solo documento esibitogli dalle parti".

² Il tema dei requisiti che doveva presentare la fideiussione, al fine della verifica da parte del Notaio della sua conformità alla legge, in attesa dei modelli ministeriali, è stato affrontato nello studio "Il contenuto minimo legale della fideiussione", Osservatorio di interesse notarile. Focus Pubblicistico, a cura del Gruppo di Studio sugli Immobili da costruire del Consiglio Nazionale del Notariato in *CNN Notizie*, 151, 6 agosto 2021.

Modello Standard), agli obblighi informativi (art. 7, Modello Standard), alla rinuncia al beneficio della preventiva escussione (art. 8, Modello Standard), alle eccezioni del garante (art. 9, Modello Standard), al pagamento della garanzia (art. 10, Modello Standard), alla forma delle comunicazioni (art. 11, Modello Standard) alle modifiche (art. 12, Modello Standard) alla legge applicabile (art. 13, Modello Standard) al foro competente (art. 14, Modello Standard).

(ii) Sezione II contenente le disposizioni relative alla cessione del beneficio (art. 15, Modello Standard), alla surrogazione e rivalsa (art. 16, Modello Standard), alle sanzioni internazionali (art. 17, Modello Standard).

Al riguardo all'art. 1, comma 4, del Decreto Ministeriale è previsto che le clausole della Sezione I possono essere modificate solo in senso più favorevole per il beneficiario, mentre le clausole della Sezione II sono derogabili su accordo delle parti, fermo restando i principi stabiliti dalla legislazione in materia di fideiussione e cessione del credito. In sostanza le clausole riportate nel modello standard sono tutte derogabili ma con una sostanziale differenza: quella della Sezione I sono derogabili se prevedono una disciplina di maggior favore per il beneficiario.

b) che la fideiussione può essere rilasciata anche congiuntamente da più garanti. In tal caso le singole garanzie possono essere prestate sia con atti separati per ciascun garante e per la relativa quota, sia con unico atto che indichi i garanti e le relative quote. La suddivisione per quote opera nei rapporti interni ai garanti medesimi, fermo restando il vincolo di solidarietà nei confronti dell'acquirente dell'immobile da costruire. Il D.M., in sostanza, ad integrazione della disciplina contenuta nella D.Lgs. n. 122/2005, consente il rilascio congiunto della fideiussione da parte di più garanti, fermo comunque restando la loro responsabilità solidale nei confronti del beneficiario, che potrà rivolgersi per l'escussione dell'intera somma garantita indifferentemente ad uno solo dei garanti (salvo poi il diritto di rivalsa del garante escusso nei confronti degli altri per le quote dagli stessi assunte in garanzia).

c) che la fideiussione deve prevedere l'importo massimo complessivo garantito, corrispondente alle somme e al valore di ogni altro corrispettivo che il costruttore ha riscosso e quelli che, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere, senza franchigie. Il D.M., pertanto, in linea con quanto disposto dal D.Lgs. n. 122/2005, ed al fine di fugare ogni dubbio od incertezza al riguardo, precisa che nella fideiussione non possono essere previste a carico del beneficiario franchigie di nessun genere, avendo lo stesso diritto a recuperare per l'intero tutte le somme corrisposte al costruttore prima del rogito oltre agli interessi legali maturati fino al momento in cui si è verificata la situazione di crisi ovvero fino alla data dell'attestazione, da parte del Notaio, dell'inadempimento dell'obbligo assicurativo ex art. 4, D.Lgs. n. 122/2005.

d) l'applicabilità del regolamento in tema di modello standard alle fideiussioni stipulate a partire dal trentesimo giorno successivo alla sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (e quindi a partire dal 23 settembre 2022), con la precisazione che le garanzie fideiussorie stipulate dal 16 marzo 2019 sino a detta data conservano la loro efficacia sino alla loro scadenza (con obbligo, peraltro, di renderle conformi al modello standard in caso di rinnovo). Al riguardo si è posta la questione della utilizzabilità di fideiussioni rilasciate prima del 23 settembre 2022 (non in conformità al modello standard) con riguardo ad atti ricevuti ovvero autenticati dopo la suddetta data del 23 settembre 2022. In senso positivo si è espresso l'Ufficio Studi del Consiglio Nazionale del Notariato, pur non nascondendo la difficoltà nell'applicazione di detta soluzione in presenza di fideiussioni prive di data certa³. Sul piano teorico sicuramente va condivisa la soluzione positiva, circa l'utilizzabilità di fideiussioni rilasciate prima del 23 settembre

³ M. Leo, *Modello standard di fideiussione TAIC: piena operatività dal 23 settembre 2022*, Segnalazioni Novità Normative, in *CNN Notizie*, 162, 7 settembre 2022: 2 "È certamente lecito, quindi, l'utilizzo di una fideiussione stipulata prima del 23 settembre 2022 - non ancora scaduta e purché conforme alle regole di cui all'art. 2 del D.Lgs. n. 122 - in occasione del ricevimento o dell'autenticazione di un contratto preliminare dopo questa data. Né il notaio potrà richiedere l'adeguamento sostanziale della vecchia fideiussione alle nuove disposizioni in vigore dal 23 settembre 2022. Altro discorso, infine, è quello relativo alla certezza della data della fideiussione ante 23 settembre 2022, se non stipulata per atto autentico. In questo caso, salvo che le parti non scelgano soluzioni specifiche (es. deposito della stessa presso il notaio in vista della programmata stipulazione del preliminare dopo il 23 settembre 2022) sarà un'indagine che il notaio dovrà eseguire in concreto, empiricamente, sul documento esibitogli".

2022 con riguardo ad atti ricevuti ovvero autenticati dopo la suddetta data del 23 settembre 2022; infatti l'art. 2, comma 2, del D.M., nella disposizione transitoria sull'efficacia delle fideiussioni, fa riferimento alle "garanzie fideiussorie" stipulate sino al 23 settembre 2022 a prescindere dalla data di stipula del contratto nel quale la polizza deve essere utilizzata; peraltro se questa è la corretta interpretazione sul piano teorico, sul piano pratico la stessa risulterà di fatto "impraticabile". Infatti, di prassi, le polizze fideiussorie vengono rilasciate prive di data certa (di prassi non vengono registrate né vengono rilasciate con firma del garante autenticata). Quindi nella stragrande maggioranza dei casi il Notaio chiamato a stipulare il contratto non sarebbe nella condizione di accertare la data effettiva di rilascio della polizza e la possibilità quindi di avvalersi della clausola transitoria dell'art. 2, comma 2, del D.M. Sarebbe troppo rischioso, infatti, per il Notaio effettuare valutazioni al riguardo sulla base di dati esclusivamente empirici, diversi dalle regole di legge che fissano i presupposti della "data certa"; si rammenta che l'utilizzo di una fideiussione non conforme al modello standard per un atto stipulato dopo il 23 settembre 2022 comporta la nullità relativa dell'atto così ricevuto con conseguente responsabilità disciplinare e professionale del Notaio.

Il Modello Standard di fideiussione quale approvato con il D.M. Giustizia 6 giugno 2022, n. 125 (allegato A), in vigore dal 23 settembre 2022, si compone di 17 articoli.

Art. 1, Modello Standard (oggetto della garanzia): la clausola riproduce nella sostanza la disposizione dell'art. 3, comma 1, D.Lgs. n. 122/2005, con la sola opportuna precisazione che gli interessi, nel caso di inadempimento dell'obbligo assicurativo, sono quelli maturati sino a quando vi è stato l'inadempimento di tale obbligo.

Art. 2, Modello Standard (durata ed efficacia della garanzia): la clausola integra sotto più profili la disciplina contenuta nel D.Lgs. n. 122/2005, innanzitutto facendo coincidere la durata della polizza fideiussoria con la durata di efficacia della garanzia fideiussoria così come fissata dall'art. 3, D.Lgs. n. 122/2005 (ricezione da parte del garante di copia dell'atto contenente i dati della polizza assicurativa decennale), rimanendo, in tal modo, esclusa la possibilità della polizza con scadenza a data prefissata⁴.

La disposizione in commento fissa, inoltre, la data di decorrenza della fideiussione (individuata nella data di stipula del contratto), colmando una lacuna contenuta nell'art. 3, comma 7, D.Lgs. n. 122/2005, che fissa il momento di cessazione dell'efficacia ma non anche la data di decorrenza. Tale integrazione appare opportuna e comunque tale da non contrastare con l'intero impianto normativo del D.Lgs. n. 122/2005.

Assai opportunamente si precisa anche che non è ammesso il recesso da parte del Garante, previsione pienamente coerente con quella che è la funzione di tutela connessa alla garanzia fideiussoria.

Desta, invece, non poche perplessità la disciplina riservata alla cessazione di efficacia della fideiussione; infatti nella clausola in oggetto oltre alla causa già prevista nella legge (ricezione da parte del garante di copia dell'atto contenente i dati identificativi della polizza assicurativa decennale postuma) è prevista un'altra ulteriore causa di cessazione di efficacia di cui, al contrario, non c'è traccia nel testo legislativo: si prevede infatti che la fideiussione cessa anche qualora l'atto di trasferimento sia comunque stipulato nonostante l'inadempimento dell'obbligo assicurativo di cui all'art. 4, D.Lgs. n. 122/2005. La clausola di fatto ammette la possibilità di stipula del rogito definitivo senza consegna della polizza assicurativa decennale postuma e ciò in deroga dell'obbligo di consegna di detta polizza imposto, a pena di nullità relativa del contratto, fissato dall'art. 4, comma 1, D.Lgs. n. 122/2005; inoltre tale previsione mal si concilia con la nuova disposizione dell'art. 3, comma 7, D.Lgs. n. 122/2005 (come introdotta dal D.Lgs. n. 14/2019) che fissa la cessazione di efficacia della garanzia fideiussoria nel momento in cui il garante riceve copia dell'atto di trasferimento contenente i dati identificativi della polizza assicurativa decennale postuma: rispetto al passato per la cessazione di efficacia della fideiussione non è più sufficiente il solo trasferimento della proprietà ma necessita anche la prova dell'adempimento dell'obbligo assicurativo (come si può, allora, affermare nel Modello Standard che la fideiussio-

⁴ In passato hanno ammesso la validità di fideiussioni a scadenza prefissata Trib. Milano 25 novembre 2015, n. 13278; Trib. Ferrara 14 giugno 2018.

ne può anche cessare senza che vi sia stata la consegna della polizza decennale?).

Va anche rilevato che la stipula del contratto senza consegna della polizza assicurativa decennale postuma presupporrebbe un accordo in tale senso tra le parti, con rinuncia da parte dell'acquirente alla tutela in questione, con conseguente violazione anche del disposto dell'art. 5, comma 1-*bis*, D.Lgs. n. 122/2005 ("l'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal presente decreto; ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta").

Appare poi difficile che si possa arrivare alla stipula di un contratto traslativo senza consegna della polizza assicurativa decennale postuma: detto atto, ai fini della sua trascrizione, va stipulato con atto notarile ed il Notaio non può ricevere un atto traslativo di immobile da costruire privo di polizza assicurativa decennale postuma nonostante un accordo in questo senso delle parti (da ritenere, peraltro, come non apposto, a sensi dell'art. 5, comma 1-*bis*, sopra citato), in quanto detto atto in questo caso sarebbe nullo (ed il Notaio non può ricevere atti nulli seppur si tratti di nullità relativa). Ne potrebbe invocarsi a sostegno della legittimità di un simile contratto proprio la clausola in oggetto in quanto una norma di natura regolamentare (e quindi rango inferiore) non può certo prevalere su norme di legge (artt. 3, 4 e 5, D.Lgs. n. 122/2005) (norme di rango superiore). Si potrebbe, tutt'al più, pensare ad un'applicazione della clausola in oggetto nel caso di atto di trasferimento redatto per scrittura privata (non autenticata) (ferme restando le criticità connesse ad una simile soluzione che prescinde dalla trascrizione con conseguente inopponibilità del trasferimento ai terzi). In questo caso l'atto di trasferimento sarebbe comunque nullo (con nullità che potrà essere fatta valere solo dall'acquirente) ma comunque l'acquirente che agisse per far dichiarare la nullità del contratto non potrebbe avvalersi, per il recupero delle somme anticipate (a titolo di caparra o acconto), della fideiussione, dovendosi, alla luce della norma regolamentare in commento, ritenere cessata l'efficacia della stessa. La clausola, comunque la si voglia leggere, pone non pochi problemi di coordinamento con le norme di legge vigenti (che, al contrario, di detta clausola escludono qualsiasi accordo per la stipula del rogito definitivo senza consegna della polizza assicurativa decennale postuma)⁵.

Art. 3, Modello Standard (somma garantita): la clausola riproduce nella sostanza la disposizione dell'art. 2, comma 1, D.Lgs. n. 122/2005. Al comma 3 della clausola viene precisato che la somma garantita è quella indicata nella scheda tecnica (allegato B) facente parte integrante della polizza; al comma 4 viene inoltre precisato, ad integrazione della norma dell'art. 3, comma 1, D.Lgs. n. 122/2005, che gli interessi, nel caso di inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'art. 4, D.Lgs. n. 122/2005, sono quelli maturati fino alla data dell'attestazione, da parte del Notaio, di tale inadempimento.

Art. 4, Modello Standard (escussione della garanzia): la clausola conferma quanto prescritto dall'art. 3, comma 4, D.Lgs. n. 122/2005 e cioè che il Garante deve pagare la somma garantita senza la preventiva escussione del debitore principale, su richiesta del beneficiario supportata da idonea documentazione.

Art. 5, Modello Standard (tempi di escussione della garanzia): la clausola disciplina i tempi di escussione della garanzia in linea con quanto prescritto dall'art. 3, comma 2, D.Lgs. n. 122/2005, anche qui ribadendo la criticabile previsione (contrastante col dettato normativo) già contenuta nell'art. 2 del Modello Standard, circa la possibilità di un atto di trasferimento posto in essere nonostante l'inadempimento dell'obbligo di consegna della polizza assicurativa decennale (circostanza che impedirebbe la possibilità di escussione di una fideiussione cessata nei suoi effetti).

Art. 6, Modello Standard (modalità di escussione della garanzia): la clausola disciplina nel dettaglio le modalità di escussione della garanzia ed in particolare indica quale documentazione debba essere presentata a corredo della richiesta di escussione in relazione di diversi casi (situazione di crisi o inadempimento dell'obbligo assicurativo) che possono legittimare detta richiesta. Il comma 3 della clausola disciplina il caso (non previsto espressamente dal D.Lgs. n. 122/2005) in cui l'acquirente dopo aver escusso la fideiussione abbia esercitato il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile ad esso riconosciuto dall'art. 9, D.Lgs. n. 122/2005 ad un

⁵ Sul punto vedasi anche M. Leo, *Modello standard di fideiussione TAIC: piena operatività dal 23 settembre 2022*, Segnalazioni Novità Normative, in *CNN Notizie*, 162, 7 settembre 2022.

prezzo inferiore all'ammontare pagato dal Garante stabilendo che l'acquirente sarà tenuto a restituire al Garante medesimo l'eccedenza di quanto ricevuto, sempre che l'immobile, a tale data, presenti caratteristiche tipologiche e di finitura corrispondenti a quelle previste nel contratto. Ove non ricorra tale condizione, la determinazione dell'ammontare da restituire al Garante sarà oggetto di apposita stima concordata tra il Garante e il Beneficiario ovvero effettuata da un perito nominato di comune accordo. In mancanza di accordo, la stima sarà effettuata da un collegio peritale composto da un perito nominato dal Garante, uno nominato dal Beneficiario e il terzo nominato dai primi due o, in difetto, dal presidente del tribunale competente per territorio, il quale altresì nominerà il perito nel caso in cui una delle parti rifiuti di provvedervi. Ciascuna delle parti sosterrà le spese del perito da lei nominato, e quelle del terzo perito saranno a carico del Beneficiario e del Garante in pari misura.

Art. 7, Modello Standard (obblighi informativi): la clausola integra la disciplina dettata dagli artt. 2 e 3, D.Lgs. n. 122/2005 prevedendo:

- l'obbligo dell'acquirente di comunicare tempestivamente al Garante ciascun pagamento eseguito ai sensi del preliminare successivamente alla stipula della fideiussione.
- l'obbligo del costruttore e dell'acquirente di trasmettere tempestivamente al Garante copia dell'atto di trasferimento dell'immobile (l'efficacia della fideiussione, infatti, cessa nel momento in cui il Garante riceve la copia di detto atto contenente gli estremi identificativi della polizza assicurativa decennale postuma).
- l'obbligo per tutte le parti (costruttore, acquirente e garante) di comunicare tempestivamente ogni variazione dei recapiti inseriti nella Scheda tecnica; in questo caso il Garante trasmette alle altre parti una nuova Scheda tecnica contenente i dati aggiornati.

Art. 8, Modello Standard (rinuncia al beneficio della preventiva escussione): la clausola costituisce espressa attuazione della prescrizione dell'art. 3, comma 4, D.Lgs. n. 122/2005 ("la fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva del debitore principale di cui all'art. 1944, comma 2, c.c.").

Art. 9, Modello Standard (eccezioni del garante): la clausola costituisce espressa attuazione della prescrizione dell'art. 3, comma 5, D.Lgs. n. 122/2005 ("Il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente").

Art. 10, Modello Standard (pagamento della garanzia): la clausola conferma quanto prescritto dall'art. 3, comma 6, D.Lgs. n. 122/2005 (obbligo del garante di pagamento della somma garantita entro trenta giorni dalla richiesta).

Art. 11, Modello Standard (forma delle comunicazioni): la clausola integra la disciplina dettata dagli artt. 2 e 3, D.Lgs. n. 122/2005 prevedendo che tutte le comunicazioni e notifiche dipendenti dalla fideiussione, per essere valide, devono essere fatte esclusivamente con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante posta elettronica certificata, inviate agli indirizzi indicati nella Scheda tecnica costituente parte integrante della polizza. La clausola sancendo l'equiparazione tra raccomandata A.R. e P.E.C. (ormai generalmente ammessa in ambito legale) integra, in particolare, la disciplina dell'art. 3, comma 4 che per la richiesta di rimborso fa, invece, riferimento solo alla raccomandata A.R.

Art. 12, Modello Standard (modifiche): la clausola integra la disciplina dettata dagli artt. 2 e 3, D.Lgs. n. 122/2005 prevedendo che:

- eventuali modifiche ai dati contenuti nella fideiussione che vengano convenute tra acquirente e costruttore, dovranno essere comunicate al Garante e, se da esso accettate, saranno garantite mediante il rilascio di un atto integrativo della fideiussione e di una nuova Scheda tecnica contenente i dati aggiornati.
- eventuali modifiche soggettive della persona del Beneficiario (come ad esempio nel caso di esercizio della facoltà di nomina che l'acquirente si fosse riservato nel preliminare) dovranno essere comunicate al Garante, che provvederà a trasmettere alle altre parti una nuova Scheda tecnica contenente i dati aggiornati, e non determineranno caducazione della Garanzia, purché permangano in capo al nuovo beneficiario (ad esempio il nominato) i requisiti soggettivi di cui all'art. 1, lett. a), D.Lgs. n. 122/2005.

Art. 13, Modello Standard (legge applicabile): la clausola precisa che la legge applicabile alla ga-

ranza fideiussoria è la legge italiana.

Art. 14, Modello Standard (foro competente): la clausola precisa che per tutte le controversie che riguardano la validità, l'efficacia, l'interpretazione e l'escussione della fideiussione è competente il Foro individuato ai sensi della normativa vigente.

Art. 15, Modello Standard (cessione del beneficio): la clausola integra la disciplina dettata dagli artt. 2 e 3, D.Lgs. n. 122/2005 prevedendo la possibilità di cessione dei crediti derivanti da rapporto fideiussorio (esclusa comunque la possibilità di cessione del contratto di garanzia), In particolare viene previsto che:

- il beneficio della fideiussione e dei crediti da essa derivanti non può essere ceduto senza il preventivo assenso scritto del Garante;
- ai cessionari viene comunque riconosciuto il solo diritto di cessionari del beneficio della garanzia e di eventuali crediti da essa derivanti, senza che ciò comporti alcuna successione nel contratto con il Garante né traslazione degli oneri ed obblighi da questo previsti, che resteranno quindi ad esclusivo ed integrale carico del beneficiario e fermo restando che l'esercizio del diritto di escussione potrà essere esercitato esclusivamente dal beneficiario. L'indennizzo eventualmente dovuto al beneficiario sarà versato dal Garante nelle forme indicate dal cessionario.

Art. 16, Modello Standard (surrogazione e rivalsa): la clausola integra la disciplina dettata dagli artt. 2 e 3, D.Lgs. n. 122/2005 disciplinando il diritto di surroga del Garante al beneficiario nei diritti ed azioni verso il costruttore.

Art. 17, Modello Standard (sanzioni internazionali): la clausola integra la disciplina dettata dagli artt. 2 e 3, D.Lgs. n. 122/2005 stabilendo che nessun garante è tenuto a fornire la copertura e a prestare il beneficio conseguente o a pagare alcuna pretesa, nella misura in cui la fornitura di tale copertura, la prestazione di tali benefici o il pagamento di tale pretesa possa esporre il garante stesso a qualsivoglia sanzione, divieto o restrizione ai sensi di norme o provvedimenti di carattere internazionale.

La Scheda Tecnica (costituente parte integrante della Polizza) deve contenere:

- il numero della polizza fideiussoria;
- i dati identificativi del Garante;
- i dati identificativi del Contraente;
- i dati identificativi del Beneficiario;
- la destinazione e l'indirizzo dell'Immobile al quale si riferisce la garanzia;
- i dati di rilascio del titolo edilizio ovvero qualora solo richiesto ma non ancora rilasciato i dati della richiesta del rilascio;
- il prezzo complessivo convenuto per il trasferimento;
- la data prevista per il trasferimento;
- la somma complessiva garantita;
- la data di emissione della polizza;

La Scheda Tecnica deve sottoscritta dal Contraente, dal Garante e dal Beneficiario.

Le menzioni e l'attestazione di conformità al modello standard

Si rammenta che il D.Lgs. n. 14/2019 ha modificato l'art. 6, comma 1, lett. g), D.Lgs. n. 122/2005 stabilendo che il preliminare o altro contratto comunque diretto al trasferimento non immediato di un immobile da costruire debbono contenere "gli estremi della fideiussione di cui all'art. 2 e l'attestazione della sua conformità al modello contenuto nel decreto di cui all'art. 3 comma 7-bis".

Con la approvazione del Modello standard di fideiussione è divenuta operativa, a tutti gli effetti, anche la suddetta disposizione del D.Lgs. n. 122/2005.

Nei contratti preliminari ovvero in ogni altro contratto comunque diretto al trasferimento non immediato di un immobile da costruire dovranno, pertanto, essere riportati:

- gli estremi della fideiussione (soggetto emittente, numero della polizza, somma garantita e data di emissione),
- l'attestazione, in caso di fideiussione rilasciata dopo il 23 settembre 2022, della sua conformità al D.M. Giustizia n. 125/2022.

Si ritiene che detta attestazione debba essere resa in atto dalle parti (contraente e beneficiario); deve escludersi che tale attestazione debba, invece, essere resa dal Notaio non ponendo la norma in commento tale adempimento a carico del Notaio (e quando il legislatore ha richiesto un'attestazione da parte del Notaio lo ha previsto espressamente - vedasi ad esempio l'art. 3, comma 3, D.Lgs. n. 122/2005 laddove, per escutere la fideiussione in caso di inadempimento dell'obbligo assicurativo, si richiede l'attestazione del Notaio di non aver ricevuto per la data dell'atto di trasferimento la polizza assicurativa conforme al modello standard approvato con Decreto del MISE 20 luglio 2022, n. 154; in generale quando il legislatore ha voluto porre a carico del Notaio un determinato comportamento lo ha detto espressamente: vedasi al riguardo l'art. 8, D.Lgs. n. 122/2005; così, invece, non fa l'art. 6, comma 1, lett. g, D.Lgs. n. 122/2005 in commento, che non chiama in causa né direttamente né indirettamente il Notaio).

La menzione degli estremi della fideiussione (con l'attestazione di conformità al modello ministeriale per le fideiussioni rilasciate a partire dal 23 settembre 2022) non è richiesta a pena di nullità (al pari di ogni altra menzione prescritta dal suddetto art. 6, D.Lgs. n. 122/2005). Il contratto, pertanto, sarà e rimarrà valido qualora la polizza sia stata effettivamente consegnata all'acquirente a prescindere dalla sua menzione in atto. È comunque doveroso per il Notaio menzionare in atto gli estremi della polizza fideiussoria (con l'attestazione di conformità al modello ministeriale per le fideiussioni rilasciate a partire dal 23 settembre 2022); si tratta, infatti, di documentare in atto, in maniera espressa e precisa, quell'attività di controllo di legalità sull'adempimento dell'obbligo di prestazione della garanzia fideiussoria che il Notaio è chiamato a svolgere in questi casi (art. 12, L. delega 19 ottobre 2017, n. 155).

Per gli stessi motivi il Notaio, benché non sia tenuto a rendere lui in atto l'attestazione di conformità, proprio perché chiamato a svolgere il controllo di legalità sull'adempimento dell'obbligo di stipulazione della fideiussione, sarà, comunque, tenuto a verificare l'idoneità della polizza fideiussoria che gli viene presentata: si tratterà di un controllo puramente formale dovendo essere verificata la sussistenza dei requisiti essenziali prescritti dagli artt. 2 e 3, D.Lgs. n. 122/2005 per la validità e quindi per la concreta utilizzabilità della polizza stessa (legittimazione dell'emittente, oggetto della garanzia, contenuto della garanzia, casi di escussione, ecc.).

Tale verifica sarà resa più agevole con riguardo alle polizze rilasciate dal 23 settembre 2022 dalla possibilità di confronto tra polizza e modello standard (dovendosi comunque tener conto delle possibilità di deroga di tale modello: solo con modifiche in senso favorevole per il beneficiario per le disposizioni della sezione I - con modifiche più ampie, peraltro sempre conformi a legge, per le disposizioni della sezione II).