Consiglio Nazionale del Notariato

Studio n. 96-2023/P

MODELLO STANDARD DI FIDEIUSSIONE: IL CONTROLLO DEL NOTAIO AI FINI DELL'ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ

di Valeria Terracina

(Approvato dalla Commissione Studi Pubblicistici il 07.06.2023)

Abstract:

Lo studio si propone di indagare quali controlli debba svolgere il Notaio sulla fideiussione, e come debba essere resa la dichiarazione di conformità. Dopo un breve excursus sull'evoluzione normativa e le diverse fattispecie che possono presentarsi al vaglio del notaio (immobili con permesso di costruire richiesto ante 16.3.19, con permesso richiesto successivamente, e in quest'ultimo caso, con fideiussioni emesse ante o post 23.9.22), si definisce il perimetro del controllo notarile. A questo scopo, si analizza la natura della polizza fideiussoria, riscontrando la coincidenza del modello standard con la cosiddetta "polizza fideiussoria in senso stretto", che rappresenta la garanzia rilasciata a favore del promissario acquirente e riguarda esclusivamente la relazione tra assicuratore e beneficiario.

Di conseguenza, il controllo del notaio dovrà appuntarsi esclusivamente sul documento consegnato al beneficiario, e non saranno rilevanti accordi contenuti nel predetto documento che non riguardino i rapporti tra beneficiario e assicuratore, in quanto dallo stesso non sottoscritti o comunque relativi ai soli rapporti tra contraente e garante.

Si passa a trattare della valutazione di conformità al modello standard, precisando che essa sarà positiva quando si rispetti non solo il modello di cui all'allegato A, ma anche le disposizioni del decreto ministeriale e le prescrizioni relative alla scheda tecnica.

Partendo dall'esame di quest'ultima, si richiama l'attenzione del Notaio sugli elementi da verificare nella stessa, ci si sofferma sulla fideiussione emessa da più garanti, si nega la possibilità di variare gli elementi della scheda tecnica e si analizza entro quali limiti siano possibili delle aggiunte. Riguardo al modello standard, premessa la sua astratta derogabilità, si sottolinea per contro l'inderogabilità delle definizioni in esso contenute, i contorni della derogabilità in melius delle clausole della Sezione I, e le possibili variazioni delle clausole contenute nella Sezione II, e la possibilità di inserire clausole aggiuntive, ribadendo, anche sotto questo profilo, la legittimità di clausole che riguardino esclusivamente i rapporti tra costruttore e garante e che non attingano alla sfera del promissario acquirente, indipendentemente dalla Sezione in cui sono introdotte.

Si tratta poi delle modificazioni soggettive e oggettive della polizza disciplinate dall'articolo 12 del modello standard, cui segue una breve digressione sull'applicabilità pattizia degli strumenti previsti dal d.lgs. 122/2005, ed in particolare del rimedio della fideiussione, anche ad ipotesi non comprese nel perimetro applicativo della legge, concludendo che in tal caso non saranno applicabili, se non espressamente richiamate, le disposizioni sul contenuto della fideiussione e

sulla sua conformità al modello standard, e che mai la violazione di queste regole pattizie potrà dar luogo a nullità.

Si precisano in sintesi quali elementi dovrà verificare il Notaio circa la fideiussione sottoposta al suo vaglio per valutare la sua conformità al modello, e si conclude con l'esame dell'attestazione di conformità, le conseguenze della sua mancanza, ed il soggetto chiamato a renderla in atto.

Sommario: 1. La disciplina della fideiussione nella normativa TAIC: evoluzione normativa e ruolo del Notaio 1.1. L'evoluzione normativa 1.2. Il controllo notarile 1.2.1. Immobili con titolo edilizio richiesto o presentato fino al 15 marzo 2019 1.2.2. Immobili il cui titolo edilizio è stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019 (con fideiussione non conforme al modello standard perché emessa anteriormente al 23 settembre 2022) 1.2.3. Immobili il cui titolo edilizio è stato richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019 (con fideiussione conforme al modello standard in quanto emessa dal 23 settembre 2022) 2. Oggetto del controllo notarile: il modello standard come "polizza fideiussoria" in senso stretto 2.1. La polizza fideiussoria 2.2 La distinzione tra "contratto di fideiussione" e "polizza fideiussoria in senso stretto" 3. La valutazione di conformità al modello standard 3.1. La scheda tecnica 3.1.1. In particolare: la fideiussione rilasciata da più garanti 3.1.2. Variazioni ed elementi aggiuntivi 3.2. Il modello standard e la sua derogabilità 3.2.1. Definizioni: inderogabilità 3.2.2. Sezione I: derogabilità in melius 3.2.3. Sezione II: variazioni e clausole aggiuntive 4. Modifiche alla polizza 5. Applicazione pattizia del d.lgs. 122/2005 6. Gli elementi da verificare ai fini della conformità 7. L'attestazione di conformità 7.1. Il contenuto del preliminare 7.2. Il soggetto attestante.

Con l'entrata in vigore del decreto ministeriale 125 del 6 giugno 2022, pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 24 agosto 2022, portante il "Regolamento relativo al modello standard di garanzia fideiussoria relativa al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, ai sensi dell'articolo 3, comma 7-bis del decreto legislativo 20 giugno 2005 n. 122", per tutte le polizze fideiussorie emesse a far data dal 23 settembre 2022 il Notaio incaricato della stipula del preliminare è chiamato a svolgere una valutazione di conformità al detto modello, ai fini della relativa attestazione che deve essere contenuta nel contratto.

Il presente studio si propone dunque di indagare quali controlli debba svolgere il Notaio sulla fideiussione, e come debba essere resa in atto l'attestazione di conformità.