

## GLI ESPERTI RISPONDONO

# Comprare casa in cantiere ecco le garanzie da chiedere

Il costruttore deve rilasciare al compratore una polizza fidejussoria a garanzia delle somme riscosse o da riscuotere per la vendita dell'alloggio

**Quando si compra un immobile in costruzione, quali sono le garanzie finanziarie per il compratore, e quali le responsabilità del broker?**

Quando si acquista un immobile in cantiere il costruttore deve rilasciare all'acquirente una polizza fidejussoria a garanzia delle somme riscosse o da riscuotere a pena di nullità del contratto per mancato rilascio della polizza. Il rilascio di garanzie deve avvenire da parte di soggetti abilitati e iscritti in un apposito registro reperibile sul sito della Banca D'Italia. Ovvero: l'emissione di garanzie finanziarie nei confronti delle imprese e dei privati è consentita solamente alle banche, alle compagnie di assicurazione.

Il rilascio e la consegna della polizza all'acquirente serve a garantirgli la restituzione delle somme versate al costruttore nel caso in cui quest'ultimo incorra in una



Il costruttore che vende una casa in cantiere deve dare garanzie certe

**Professionisti.it**

Il primo network dei professionisti in Italia

in collaborazione con [www.professionisti.it](http://www.professionisti.it)  
numero verde 800901335  
e-mail: [info@professionisti.it](mailto:info@professionisti.it)

situazione di crisi dell'impresa come il fallimento, la liquidazione coatta amministrativa, il concordato preventivo, l'amministrazione straordinaria o l'esecuzione immobiliare. Fidejussioni rilasciate da soggetti diversi da quelli

elencati sono a rischio di mancata escussione e l'acquirente, non potendo ricorrere a fondi di garanzia, ha a disposizione solo il ricorso all'autorità giudiziaria. È necessario ricordare che chi propone, a titolo di mediazio-

ne o simili, garanzie emesse da soggetti non abilitati o non iscritti nell'apposito registro speciale è perseguibile penalmente.

Nell'esercizio della sua attività il broker di assicurazione è chiamato ad agire non solo con diligenza ma anche con la necessaria e "adeguata" perizia, consistente nell'insieme d'indispensabili nozioni e di capacità tecnico-professionali che è lecito attendersi da una figura professionale di tal tipo: la Suprema Corte ha espresso sul punto il principio alla stregua del quale "Non v'è dubbio che la complessiva attività del broker è connotata pure da profili di intellettualità, richiedendosi in chi la esercita specifiche e approfondite conoscenze di economia, tecnica e diritto delle assicurazioni".

**Massimiliano Bonvicini**  
avvocato

## FAMIGLIA

### Come dividere i conti coniugali

**In caso di crisi coniugale, si può dividere il patrimonio presente sui conti correnti cointestati?**

Molto di frequente capita che, all'inizio del percorso matrimoniale, uno dei coniugi, per praticità, apra un conto corrente cointestandolo all'altro coniuge. Sul conto corrente viene accreditato il suo stipendio mensile e altri emolumenti personali a lui riferibili, come risarcimenti, donazioni o eredità. L'altro coniuge, invece, non versa nulla sul conto corrente e rimane mero cointestatario formale del rapporto. Una situazione come questa può comportare problemi in caso di separazione legale, dal momento che il coniuge cointestatario che non ha versato danari sul conto corrente, può pretendere per legge la metà della provvista esistente al momento dello scioglimento della comunione. La Suprema Corte ha stabilito il principio di diritto secondo cui il coniuge che ha effettivamente versato le somme sul conto corrente cointestato, può recuperarle integralmente in caso di scioglimento della comunione, solo se è in grado di dimostrare che si tratta di risorse a lui o a lei direttamente riconducibili.

**Andrea Giordano**  
avvocato

## DEBITI

### Le spese di notifica vanno pagate

**Dopo il pagamento del debito, chi può esercitare dei diritti sull'atto di precetto?**

Le spese del precetto e della sua notificazione vanno pagate dal debitore, allorché costui abbia pagato quanto dovuto, in base al titolo esecutivo, dopo la redazione e consegna del precetto e del titolo esecutivo all'ufficiale giudiziario, e prima della ricezione a mezzo posta del precetto e del titolo.

La giurisprudenza dice che dopo la consegna all'ufficiale giudiziario dell'atto per la notifica, il notificante non è più il dominus del procedimento, e perciò sarebbe irragionevole che ne sopporti le eventuali vicende negative. La produzione degli effetti ricollegati alla notificazione è condizionata al perfezionamento del procedimento notificatorio anche per il destinatario. Eventuali adempimenti a favore o a carico di costui dovranno comunque calcolarsi o correlarsi al momento in cui la notifica si perfeziona nei suoi confronti. Da questi due assunti deriva che le spese inerenti la notificazione del titolo esecutivo e quelle relative alle attività di redazione del precetto e alla sua notificazione sono assistite dalla tutela esecutiva di cui al titolo al quale si riferiscono. (m.b.)

Centro per l'Impiego di Pavia  
Piazza Italia, 5 angolo 8 - 27100 Pavia

tempo determinato 6 mesi - Si richiede:  
esperienza biennale nel settore e nella fi-

RIF. N° 3704 - GOMMISTA QUALIFI-  
CATO - Luogo di lavoro: Verbara - Si

CERCASI

TECNICO CALDAIA