

Decreto inerente la fideiussione per le case da costruire

Dal 23 settembre entrerà in vigore il decreto del ministro della Giustizia 25 del 6 giugno 2022 - Modello standard di fideiussione ai sensi dell'articolo 3, comma 7-bis, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122

Detto decreto trova fonte nell'articolo 2 della legge 122/2005, il quale dispone che all'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà di un edificio da costruire, il costruttore è obbligato a ottenere il rilascio (da una banca o da una compagnia di assicurazione) di una fideiussione di importo corrispondente a qualsiasi corrispettivo che il costruttore riscuota dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà e prescrive:

- il formato standard (che contiene clausole in larga parte inderogabili, perché disposte nell'interesse del soggetto garantito);
- le fideiussioni rilasciate tra il 16 marzo 2019 e il 22 settembre 2022 conserveranno efficacia sino alla loro scadenza contrattuale (nel caso in cui però la fideiussione fosse rinnovata, il contenuto della fideiussione nascente dal contratto di rinnovo dovrà essere conforme al modello standard).

La fideiussione deve essere consegnata all'acquirente e deve garantire la restituzione di ogni corrispettivo che il costruttore abbia riscosso anteriormente al trasferimento della proprietà (oltre agli interessi legali) nel caso in cui:

- il costruttore incorra in una "situazione di crisi" (trascrizione di un pignoramento, fallimento del costruttore, presentazione di una domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza del costruttore o che dispone la sua amministrazione straordinaria;
- **il costruttore sia inadempiente all'obbligo di ottenere e consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa decennale a copertura dei danni provocati all'immobile o a soggetti terzi che siano derivanti dalla rovina totale o parziale dell'edificio o da gravi difetti costruttivi.**

E, in questo ultimo caso, può nascere una differenza.

Il D. LGS. 20 giugno 2005 n.122 non prevedeva nessuna sanzione se il costruttore **non stipulava e consegnava la polizza assicurativa indennitaria decennale** a beneficio dell'acquirente.

Nel nuovo testo invece, se ciò si verifica, il Contraente sarà tenuto a rimborsare, nei limiti della Somma garantita indicata nella Scheda tecnica, le somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il Contraente ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel Contratto, deve ancora riscuotere dal Beneficiario prima del trasferimento della proprietà dell'Immobile o di altro diritto reale di godimento sullo stesso, oltre ai relativi interessi legali maturati

Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali -Decreto 6 giugno 2022 - n. 25

Allegato A

Modello standard di fideiussione ai sensi dell'articolo 3, comma 7-bis, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122

Testo in vigore dal 8 settembre 2022

(art. 1, comma 4)

DEFINIZIONI

- a) «Decreto legislativo»: il decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 (Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210), come modificato dal “Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza” di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14;
- b) «Banca»: impresa autorizzata all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia - TUB);
- c) «Impresa di assicurazione»: impresa autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo n. 15 (cauzione) di cui all'articolo 2, comma 3, del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209 (Codice delle assicurazioni private);
- d) «Garante»: la Banca o l'Impresa di assicurazione che rilascia la Fideiussione, i cui estremi identificativi sono riportati nella Fideiussione e nella relativa Scheda tecnica;
- e) «Beneficiario»: l'acquirente dell'Immobile come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera a), del Decreto legislativo, o colui che subentra nella sua posizione giuridica e abbia gli stessi requisiti soggettivi;
- f) «Contraente»: il costruttore dell'Immobile come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera b), del Decreto legislativo;
- g) «Immobile»: l'immobile da costruire come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera d), del Decreto legislativo;
- h) «Contratto»: il contratto, stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata ai sensi dell'articolo 6, comma 1, del Decreto legislativo, che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o un atto avente le medesime finalità ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del Decreto legislativo e con le esclusioni ivi previste; per le società cooperative, l'atto equipollente di cui all'articolo 2, comma 2, del Decreto legislativo;
- i) «Fideiussione o Garanzia»: la garanzia fideiussoria di cui agli articoli 2 e 3 del Decreto legislativo;
- l) «Somma garantita o Importo complessivo garantito »: l'importo massimo complessivo della Fideiussione, corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il Contraente ha riscosso e deve ancora riscuotere dal Beneficiario prima del trasferimento della proprietà dell'Immobile o di altro diritto reale di godimento sullo stesso;
- m) «Scheda tecnica»: allegato alla Fideiussione, che riporta i termini della Fideiussione e le condizioni cui la stessa è subordinata.

CONDIZIONI GENERALI DI GARANZIA

Sezione I

Art. 1 - Oggetto della Garanzia

1. Il Garante si impegna nei confronti del Beneficiario - nel caso in cui il Contraente incorra in una situazione di crisi che si intende verificata **a norma dell'articolo 3, comma 2, del Decreto legislativo, oppure nel caso di inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4 del medesimo decreto legislativo** - a rimborsare, nei limiti della Somma garantita indicata nella Scheda tecnica, le somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il Contraente ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel Contratto, deve ancora riscuotere dal Beneficiario prima del trasferimento della proprietà dell'Immobile o di altro diritto reale di godimento sullo stesso, oltre ai relativi interessi legali maturati fino alla data in cui si è verificata una delle situazioni di crisi di cui all'articolo 3, comma 2 del Decreto legislativo o vi è stato l'inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4 dello stesso Decreto legislativo.

D.LGS. 20 giugno 2005, n. 122

Art. 3. Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione

1. ...
2. La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:
 - a) di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto;
 - b) di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;
 - c) di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
 - d) di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato di insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.

D.LGS. 20 giugno 2005, n. 122

Art. 4. Assicurazione dell'immobile

1. Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.
- 1-bis. Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro della giustizia e con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro novanta giorni dal 1° settembre 2021, sono determinati il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello standard .
- 1-ter. In caso di inadempimento all'obbligo previsto dal comma 1, l'acquirente che abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto di cui all'articolo 6 ha diritto di escutere la fideiussione ai sensi dell'articolo 3, comma 3, lettera b).

1-quater. L'atto di trasferimento deve contenere la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità al decreto previsto dal comma 1-bis.

Art. 2 - Durata ed efficacia della Garanzia

1. La Garanzia decorre dalla data di stipula del Contratto.
2. L'efficacia della Garanzia cessa automaticamente nel momento in cui il Garante riceve dal Contraente o dal Beneficiario copia dell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'Immobile o copia dell'atto definitivo di assegnazione del medesimo, contenenti la menzione di cui all'articolo 4, comma 1-quater, del Decreto legislativo.
3. La Garanzia cessa altresì di produrre effetti qualora l'atto di cui al paragrafo precedente sia stipulato nonostante l'inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4 del Decreto legislativo.
4. Non è ammesso il recesso da parte del Garante.

Art. 3 - Somma garantita

1. La Fideiussione, anche ai sensi dell'articolo 1938 del codice civile, è prestata per un importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il Contraente ha ricevuto dal Beneficiario, nonché alle somme e al valore di ogni altro corrispettivo che, secondo i termini e le modalità stabilite nel Contratto, il Contraente deve ancora riscuotere, prima del trasferimento o dell'assegnazione della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile.
2. Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, secondo periodo, del Decreto legislativo, restano escluse dalla tutela della Garanzia le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.
3. L'ammontare della somma garantita è indicato nella Scheda tecnica.
4. Il Garante è inoltre tenuto al pagamento degli interessi legali maturati sugli importi corrispondenti alle somme e al valore di ogni altro corrispettivo che il Contraente abbia riscosso dal Beneficiario, fino al momento in cui si è verificata la situazione di crisi di cui all'articolo 3, comma 2, del Decreto legislativo ovvero fino alla data dell'attestazione, da parte del notaio, dell'inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4 del medesimo Decreto legislativo.

Art. 4 - Escussione della Garanzia

1. Il Garante provvederà a pagare al Beneficiario la somma garantita, senza la preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.
2. L'escussione della Garanzia, verificatesi le condizioni di cui all'articolo 3, comma 3, del Decreto legislativo, avviene per l'importo indicato nella richiesta di escussione presentata ai sensi dell'articolo 6, a condizione che tale importo sia pari all'ammontare delle somme e dei valori di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi dal Costruttore, comprovato da idonea documentazione prodotta in sede di escussione dallo stesso Beneficiario a norma del medesimo articolo 6, e maggiorato degli interessi legali determinati secondo quanto previsto dall'articolo 3.

Art. 5 - Tempi di escussione della Garanzia

1. Nell'ipotesi di cui all'articolo 3, comma 2, lettera a) del Decreto legislativo, la Fideiussione

può essere escussa, a condizione che il Beneficiario abbia comunicato al Contraente la propria volontà di recedere dal Contratto, a decorrere dalla data di trascrizione nei Registri Immobiliari, o di annotazione nel Libro Fondiario, del pignoramento relativo all'Immobile oggetto del Contratto.

2. Nelle ipotesi di cui alle lettere b), c) e d) dell'articolo 3, comma 2, del Decreto legislativo, la Fideiussione può essere escussa, a condizione che il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel Contratto, a decorrere dalla data di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento del Costruttore, oppure dalla data di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato d'insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria.
3. Nell'ipotesi di inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4 del Decreto legislativo, la Fideiussione può essere escussa dalla data dell'attestazione del notaio di non aver ricevuto, entro il giorno fissato per la sottoscrizione dell'atto di trasferimento della proprietà, la polizza assicurativa conforme al decreto ministeriale di cui al medesimo articolo 4, a condizione che il Beneficiario abbia comunicato al Contraente la propria volontà di recedere dal Contratto e non abbia sottoscritto l'atto di trasferimento della proprietà nonostante l'inadempimento all'obbligo assicurativo da parte del Contraente.

Art. 6 - Modalità di escussione della Garanzia

1. L'escussione della Fideiussione deve avvenire esclusivamente mediante richiesta scritta del Beneficiario da inviarsi all'indirizzo del Garante riportato nella Scheda tecnica a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata.
2. La richiesta di escussione deve essere corredata da ricevute di bonifico bancario o di versamento su conto corrente intestato al Contraente o da altra idonea documentazione attestante i pagamenti eseguiti in favore di questo e, in caso di permuta, deve contenere l'indicazione degli atti dai quali rilevare il valore del bene permutato e trasferito quale corrispettivo parziale o totale attribuito al costruttore. Alla richiesta di escussione deve altresì essere allegata la seguente documentazione:
 - a) nell'ipotesi di escussione di cui all'articolo 5, paragrafo 1, copia della comunicazione inviata dal Beneficiario al Costruttore concernente la volontà di recedere dal Contratto, con la prova della sua ricezione, e certificato dei competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio attestante la trascrizione del pignoramento sull'Immobile;
 - b) nelle ipotesi di escussione di cui all'articolo 5, paragrafo 2:
 - 1) visura dell'ufficio del registro delle imprese istituito presso le Camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura, relativa al Costruttore, comprovante la dichiarazione di fallimento, la dichiarazione dello stato di insolvenza o, se anteriore, l'apertura della procedura di amministrazione straordinaria o di liquidazione coatta amministrativa ovvero la pubblicazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
 - 2) attestazione del Beneficiario, resa mediante dichiarazione redatta ai sensi degli articoli 46 e 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di non aver ricevuto da parte degli organi della procedura comunicazione di voler subentrare nel Contratto;

- 3) copia della comunicazione ritualmente effettuata agli organi della procedura stessa con cui è stata manifestata la volontà di escutere la garanzia;
 - 4) nell'ipotesi di escussione di cui all'articolo 5, paragrafo 3, attestazione del notaio di non aver ricevuto per la data dell'atto di trasferimento della proprietà la polizza assicurativa conforme al decreto ministeriale di cui all'articolo 4 del Decreto legislativo, e copia della comunicazione concernente la volontà di recedere dal Contratto inviata dal Beneficiario al Contraente con modalità idonee a comprovarne la ricezione.
3. Nel caso in cui abbia escusso la presente fideiussione ed abbia successivamente esercitato il diritto di prelazione nell'acquisto dell'Immobile ad esso riconosciuto dall'articolo 9 del Decreto legislativo ad un prezzo inferiore all'ammontare dell'importo pagato dal Garante in virtù della presente garanzia, il Beneficiario 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 - Obblighi informativi

1. Salvi gli effetti della Fideiussione, il Beneficiario è tenuto a comunicare tempestivamente al Garante ciascun pagamento eseguito ai sensi del Contratto successivamente alla stipula della presente Fideiussione.
2. Tanto il Contraente quanto il Beneficiario sono tenuti a trasmettere tempestivamente al Garante copia dell'atto di trasferimento della proprietà o altro diritto reale di godimento sull'Immobile ovvero copia dell'atto definitivo di assegnazione del medesimo.
3. Il Contraente, il Beneficiario e il Garante sono tenuti a 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 - Rinuncia al beneficio della preventiva escussione

1. Il Garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del Contraente di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.

Art. 9 - Eccezioni del Garante

1. Il Garante non può eccepire al Beneficiario il mancato pagamento delle commissioni o dei premi dovuti dal Contraente.

Art. 10 - Pagamento della garanzia

1. Il Garante è tenuto a pagare l'importo che risulterà dovuto al Beneficiario, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della presentazione della richiesta di escussione con le modalità di cui all'articolo 6.

2. Quando il pagamento non avviene nel predetto termine per causa imputabile al Garante, quest'ultimo è tenuto a rimborsare al Beneficiario le spese da lui effettivamente sostenute e necessarie per conseguire il pagamento, oltre ai relativi interessi.

Art. 11 - Forma delle comunicazioni

1. Tutte le comunicazioni e notifiche dipendenti dalla presente 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.

Art. 12 - Modifiche

1. La presente Fideiussione è valida ed efficace esclusivamente in relazione ai dati in essa contenuti. Eventuali modifiche ai dati medesimi, che potranno essere convenute tra Beneficiario e Contraente, dovranno essere comunicate al Garante e, se da esso accettate, saranno garantite mediante il rilascio di un atto integrativo del presente atto di fideiussione e di una nuova Scheda tecnica contenente i dati aggiornati.
2. Eventuali modifiche soggettive della persona del Beneficiario 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 i requisiti soggettivi di cui all'articolo 1, lettera a), del Decreto legislativo.

Art. 13 - Legge applicabile

1. La presente fideiussione è regolata dalla legge italiana.

Art. 14 - Foro competente

1. 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.

Sezione II

Art. 15 - Cessione del beneficio

1. Il beneficio della Fideiussione e dei crediti da essa derivanti non può essere ceduto senza il preventivo assenso scritto del Garante.
2. 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 - Surrogazione e rivalsa

1. Nel limite di quanto da esso corrisposto, il Garante è surrogato al Beneficiario in tutti i diritti, ragioni e azioni verso il Contraente, suoi coobbligati, successori, aventi causa e terzi responsabili o in qualsiasi modo obbligati.
2. Il Beneficiario fornirà al Garante tutti i documenti eventualmente necessari per il proficuo esperimento dell'azione verso il Contraente.

3. Il Garante ha altresì diritto di rivalsa verso il Contraente per le somme pagate in forza della presente Garanzia.

Art. 17 - Sanzioni Internazionali

1. 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 delle risoluzioni delle Nazioni Unite ovvero sanzioni economiche o commerciali, legislative o regolamentari dell'Unione Europea, degli Stati Uniti d'America, dell'Area Economica Europea o di qualunque altra legge nazionale applicabile in materia di sanzioni economiche o commerciali o embargo internazionale.

Data

Firma (Contraente)

Firma (Garante)

Firma (Beneficiario)
