

## Imprese edili: obbligo di fideiussione bancaria agli acquirenti

di [Commercialista Telematico](#)

Pubblicato il 14 Gennaio 2006

E' fatto obbligo a tutti i costruttori edili di rilasciare al momento della stipula del contratto preliminare d'acquisto, una fideiussione pari all'ammontare delle somme rimosse o da riscuotere prima della stipula del contratto definitivo di compravendita. (di Massimo Tonci)

Tale obbligo deriva dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale il **Decreto legislativo del 20 giugno 2005, n. 122** recante le **disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire**, a norma della **legge 2 agosto 2004, n. 210** che ha finalità di garantire la **restituzione di quanto pagato dall'acquirente in caso di default dell'impresa edile** e quindi nelle ipotesi di qualsivoglia esecuzione immobiliare a causa ad esempio di [concordato preventivo](#), liquidazione coatta amministrativa, amministrazione straordinaria, bancarotta e fallimento.



La disciplina prevista si applica ai contratti aventi ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili per i quali il permesso di costruire o altra denuncia o provvedimento abilitativo sia stato richiesto successivamente alla data di entrata in vigore del presente decreto (ovvero 15 giorni dopo la pubblicazione avvenuta il 21 luglio 2005)

### Le disposizioni del Decreto Legislativo 122 del 20 giugno 2005

## I termini utilizzati

La Legge 210/2004 fa riferimento ai seguenti termini:

- per "**acquirente**", la persona fisica che sia promissoria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a se' o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, ovvero colui il quale, ancorché non socio di una cooperativa edilizia, abbia assunto obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa;
- per "**costruttore**", l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi;
- per "**situazione di crisi**", la situazione che ricorre nei casi in cui il costruttore sia sottoposto o sia stato sottoposto ad esecuzione immobiliare, in relazione all'immobile oggetto del contratto, ovvero a **fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa**.

## Modalità di erogazione della garanzia fideiussoria

All'atto della stipula di un 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, ovvero in un momento precedente, il costruttore è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente, a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente una fideiussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere

dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento.

Restano comunque esclusi le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

## **Società Cooperative**

Per le società cooperative, l'atto equipollente a quello indicato in precedenza consiste in quello con il quale siano state versate somme o assunte obbligazioni con la cooperativa medesima per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire per iniziativa della stessa.

## **Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione**

La fideiussione è rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari che deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi la restituzione delle somme e del valore di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscossi e dei relativi interessi legali maturati fino al momento in cui la predetta situazione si è verificata.

La situazione di crisi si intende verificata in una delle seguenti date:

- di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto
- di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa
- di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo
- 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.

La fideiussione può essere escussa a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi a condizione che l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, nel caso di procedura concorsuale, il competente organo non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

La fideiussione deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944 secondo comma, del codice civile e deve essere escutibile, verificatesi le condizioni di cui al comma 3, a richiesta scritta dell'acquirente, corredata da idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso, da inviarsi al domicilio indicato dal fideiussore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

### **Pagamento del premio**

Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro il termine di trenta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di cui al comma 4. Qualora la restituzione degli importi oggetto di fideiussione non sia eseguita entro il suddetto termine, il fideiussore è tenuto a rimborsare all'acquirente le spese da quest'ultimo effettivamente sostenute e strettamente necessarie per conseguire la detta restituzione, oltre i relativi interessi.

Il mancato pagamento del premio o della commissione non è opponibile all'acquirente.

### **Efficacia temporale della fideiussione**

L'efficacia della fideiussione cessa al momento del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione.

## Obbligo di assicurazione dell'immobile

Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà 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.

## Il contratto preliminare

Il [contratto preliminare](#) ed ogni altro contratto che sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile devono contenere:

- il cognome ed il nome, il luogo e la data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; per le Società commerciali si dovrà indicare la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche e, per associazioni non riconosciute e società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo.
- la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto
- gli estremi di eventuali atti d'obbligo e convenzioni urbanistiche stipulati per l'ottenimento dei titoli abilitativi alla costruzione e l'elencazione dei vincoli previsti
- le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti
- i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione
- l'indicazione del prezzo complessivo da corrispondersi in danaro o il valore di ogni altro eventuale corrispettivo, i termini e le modalità per il suo pagamento, la specificazione dell'importo di

eventuali somme a titolo di caparra; le modalità di corresponsione del prezzo devono essere rappresentate da bonifici bancari o versamenti diretti su conti correnti bancari o postali indicati dalla parte venditrice ed alla stessa intestati o da altre forme che siano comunque in grado di assicurare la prova certa dell'avvenuto pagamento;

- gli estremi della fideiussione di cui in precedenza
- l'eventuale esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo sull'immobile con la specificazione del relativo ammontare, del soggetto a cui favore risultano e del titolo dal quale derivano, nonché la pattuizione espressa degli obblighi del costruttore ad esse connessi e, in particolare, se tali obblighi debbano essere adempiuti prima o dopo la stipula del contratto definitivo di vendita;
- gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonché di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;
- l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi.

Per quanto concerne la trascrizione dell'ipoteca nell'atto di concessione dell'ipoteca stessa l'immobile deve essere specificamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono

Ai sensi dell'articolo 8 del decreto Legislativo 122/2005 il notaio non può procedere alla stipula dell'atto di compravendita se, anteriormente o contestualmente alla stipula, non si sia proceduto alla suddivisione del finanziamento in quote o al perfezionamento di un titolo per la cancellazione o frazionamento dell'ipoteca a garanzia o del pignoramento gravante sull'immobile

### **Allegati ai contratti**

Ai contratti sopra citati contratti devono essere allegati:

- il capitolato contenente le caratteristiche dei materiali da utilizzarsi, individuati anche solo per tipologie, caratteristiche e valori omogenei, nonché l'elenco delle rifiniture e degli accessori convenuti fra le parti;

- gli elaborati del progetto in base al quale è stato richiesto o rilasciato il permesso di costruire o l'ultima variazione al progetto originario, limitatamente alla rappresentazione grafica degli immobili oggetto del contratto, delle relative pertinenze esclusive e delle parti condominiali.

### **Diritto di prelazione**

Qualora l'immobile sia stato consegnato all'acquirente e da questi adibito ad abitazione principale per sè o per un proprio parente in primo grado, all'acquirente medesimo, anche nel caso in cui abbia escusso la fideiussione, è riconosciuto il diritto di prelazione nell'acquisto dell'immobile al prezzo definitivo raggiunto nella vendita all'asta.

Ai fini dell'esercizio del diritto di prelazione, l'autorità che procede alla vendita dell'immobile provvede a dare immediata comunicazione all'acquirente, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, della definitiva

determinazione del prezzo entro dieci giorni dall'adozione del relativo provvedimento, con indicazione di tutte le condizioni alle quali la vendita dovrà essere conclusa e l'invito ad esercitare la prelazione.

Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di 10 giorni dalla data di ricezione della comunicazione offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli.

Qualora l'acquirente abbia acquistato l'immobile, per effetto dell'esercizio del diritto di prelazione, ad un prezzo inferiore alle somme riscosse in sede di escussione della fideiussione, la differenza deve essere restituita al fideiussore, qualora l'immobile acquistato abbia consistenza e caratteristiche tipologiche e di finitura corrispondenti a quelle previste nel contratto stipulato con il costruttore. Ove non ricorra tale



condizione, l'eventuale eccedenza da restituire al fideiussore deve risultare da apposita stima.

E' escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

### **Esenzioni e limiti alla esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare**

Gli atti a titolo oneroso che hanno come effetto il trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento di immobili da costruire, nei quali l'acquirente si impegna a stabilire, entro 12 mesi dalla data di acquisto o di ultimazione degli stessi, la residenza propria o di suoi parenti o affini entro il terzo grado, se posti in essere al giusto prezzo da valutarsi alla data della stipula del preliminare, non sono soggetti all'azione revocatoria e non lo sono nemmeno i pagamenti dei premi e commissioni relativi ai contratti di fideiussione e di assicurazione di cui sopra qualora effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa.

### **Escussione della fideiussione nei contratti relativi ad immobili da costruire**

In caso di situazione di crisi del costruttore il contratto si intende sciolto se, prima che il curatore comunichi la scelta tra esecuzione o scioglimento, l'acquirente abbia escusso la fideiussione a garanzia della restituzione di quanto versato al costruttore, dandone altresì comunicazione al curatore. In ogni caso, la fideiussione non può essere escussa dopo che il curatore abbia comunicato di voler dare esecuzione al contratto.

### **Istituzione e finalità del fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire**

E' istituito presso il Ministero dell'economia e delle finanze il **Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire**, di seguito denominato: "Fondo", al fine di assicurare un indennizzo,

nell'ambito delle risorse del medesimo Fondo, agli acquirenti che, a seguito dell'assoggettamento del costruttore a procedure impicanti una situazione di crisi, hanno subito la perdita di somme di denaro o di altri beni e non hanno conseguito il diritto di proprietà o altro diritto reale di godimento su immobili oggetto di accordo negoziale con il costruttore ovvero l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su immobili da costruire per iniziativa di una cooperativa.

Ai fini dell'accesso alle prestazioni del Fondo, devono risultare nei confronti del costruttore, a seguito della sua insolvenza, procedure impicanti una situazione di crisi non concluse in epoca antecedente al 31/12/1993 né aperte in data successiva a quella di emanazione del presente decreto.

### **Requisiti per l'accesso alle prestazioni del fondo**

L'accesso alle prestazioni del Fondo è consentito nei casi in cui per il bene immobile risulti richiesto il permesso di costruire.

Per l'accesso alle prestazioni del Fondo devono ricorrere congiuntamente i seguenti requisiti oggettivi:

- aver subito, a seguito dell'insorgenza di una situazione di crisi per effetto dell'insolvenza del costruttore, perdite di somme di denaro versate o di altri beni trasferiti dall'acquirente al costruttore medesimo come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire;
- non aver acquistato la proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile da costruire ovvero non averne conseguito l'assegnazione.
- Il requisito di cui ai punti precedenti non viene meno per effetto dell'acquisto della proprietà o del conseguimento dell'assegnazione in virtù di accordi negoziali con gli organi della procedura concorsuale ovvero di aggiudicazione di asta nell'ambito della medesima procedura ovvero, infine, da terzi aggiudicatari.
- L'indennizzo spetta solo qualora l'importo complessivo delle somme versate e del valore dei beni corrisposti al costruttore e delle somme versate per l'effettivo acquisto del bene sia superiore al prezzo originariamente convenuto con il costruttore ed è determinato in misura pari alla differenza tra il predetto importo complessivo ed il prezzo originario, fino comunque a concorrenza delle somme versate e dei beni corrisposti al costruttore.

Danno luogo alle prestazioni del Fondo le situazioni di perdita della proprietà del bene per effetto del successivo positivo esperimento dell'azione revocatoria, soltanto nel caso in cui essa sia stata promossa ai sensi della Legge Fallimentare

#### **Contribuzione obbligatoria al fondo**

Per reperire le risorse destinate al Fondo, è istituito un contributo obbligatorio a carico dei costruttori tenuti all'obbligo di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna della fideiussione; il contributo è versato direttamente dal soggetto che rilascia la fideiussione.

Il contributo obbligatorio è dovuto per un periodo massimo di quindici anni a decorrere dalla data di entrata in vigore del presente decreto ovvero, se antecedente, sino alla data nella quale risultino acquisite al Fondo risorse sufficienti ad assicurare il soddisfacimento delle richieste di indennizzo presentate dagli aventi diritto. L'eventuale ricorrenza della predetta condizione per l'anticipata cessazione della debenza del contributo è accertata con decreto del Ministero dell'economia e delle finanze.

Qualora il versamento del contributo obbligatorio non avvenga entro il termine di cui al comma 3, sono dovuti interessi di mora calcolati, a decorrere dal giorno della scadenza del termine fino a comprendere quello dell'effettivo versamento, al saggio di interesse legale.

I soggetti che rilasciano fideiussioni sono tenuti a trasmettere entro il 31/12 di ogni anno al soggetto gestore del Fondo una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà recante attestazione delle fideiussioni rilasciate, con indicazione dei dati dei soggetti interessati, degli importi e degli estremi identificativi degli atti fideiussori.

**Leggi anche:**

[Compravendite immobiliari e fideiussione \(2021\)](#)

[Fideiussione per compravendite immobiliari: i dubbi del promissario acquirente \(2021\)](#)

a cura Dott. Massimo Tonci

gennaio 2006