



# Decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122

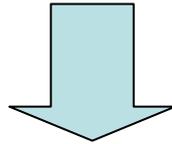
Relazione della dr.ssa Nicoletta Fayer  
U.O. Contrattualistica e Fiscalità

Milano, 22 gennaio 2007



# **APPLICABILITA' TEMPORALE**

**OBBLIGO DI RILASCIO DELLA FIDEIUSSIONE  
E DELLE COPERTURE ASSICURATIVE**



**IMMOBILI PER I QUALI**

- **IL PERMESSO DI COSTRUIRE E' STATO RICHIESTO**
  - **LA DIA E' STATA DEPOSITATA**

**DOPO IL 21 LUGLIO 2005**



## **PRESUPPOSTI SOGGETTIVI**

### **ACQUIRENTE**

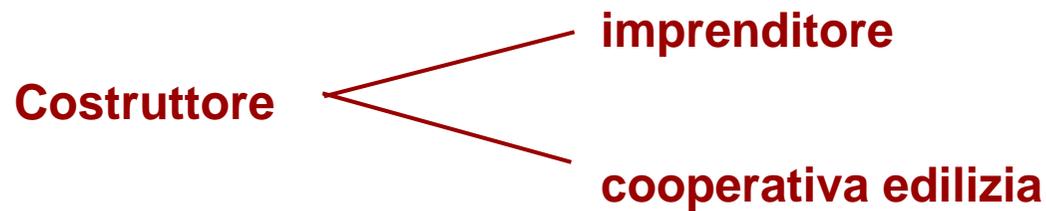
- **persona fisica** che acquista per sé o per un parente in primo grado
- **socio di cooperativa edilizia**

**Non sono soggetti a tutela gli acquisti immobiliari effettuati da società o altri soggetti collettivi**



## **PRESUPPOSTI SOGGETTIVI**

### **VENDITORE**



**Non è richiesto che svolga in via principale attività di costruzione o vendita immobiliare**

**Non sono soggette a tutela le vendite tra privati**



## **PRESUPPOSTO OGGETTIVO**

### **Immobile da costruire**

**E' quello per il quale è stato richiesto il permesso di costruire o presentata la D.I.A. e la costruzione**



**non è ancora iniziata**

**o**

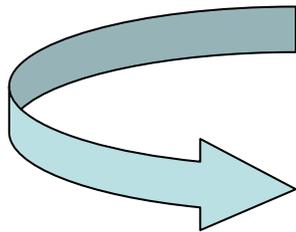
**è in uno stadio da non consentire il rilascio del certificato di agibilità**



## **PRESUPPOSTO OGGETTIVO**

### **Immobile da costruire**

**Le garanzie introdotte dal decreto L.vo 122/2005  
trovano applicazione**



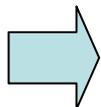
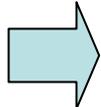
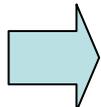
**dalla richiesta del titolo edilizio**

**sino alla richiesta del certificato di agibilità**



## **PRESUPPOSTO OGGETTIVO**

### **Non sono soggetti a tutela:**

-  gli edifici per i quali non sia stato ancora richiesto il permesso di costruire o presentata la DIA
-  le costruzioni abusive realizzate in assenza del permesso di costruire o del titolo abilitativo
-  gli edifici per i quali sia stato chiesto il certificato di agibilità

**NON E' RILEVANTE LA TIPOLOGIA DELL'IMMOBILE AI FINI DI  
STABILIRE L'APPLICABILITA' O MENO DELLE GARANZIE**



## **PRESUPPOSTO OGGETTIVO**

### **Ristrutturazione**

#### **Rientra nella tutela:**

- la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio con stessa volumetria e sagoma di quello precedente.

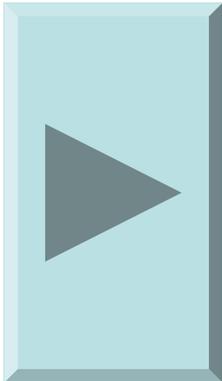


- l'intervento rivolto alla trasformazione di un edificio esistente mediante un insieme sistematico di opere che portino ad organismo in tutto o in parte diverso dal precedente



## PRESUPPOSTO CONTRATTUALE

La normativa trova applicazione con riferimento ai:



contratti preliminari

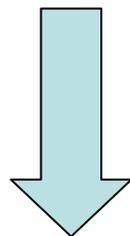
contratti che hanno per effetto il trasferimento non immediato della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento

atti aventi le medesime finalità

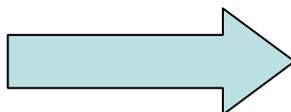


## **FIDEIUSSIONE** **Obbligo**

**Il costruttore deve**



**procurare il rilascio**



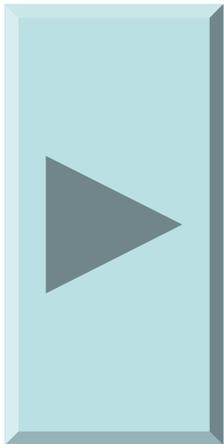
**consegnare all'acquirente**

**una fideiussione**



## FIDEIUSSIONE

### Momento della consegna



all'atto della stipula del contratto preliminare o di contratto di trasferimento non immediato della proprietà ovvero di un atto avente le medesime finalità

in un momento precedente



## FIDEIUSSIONE

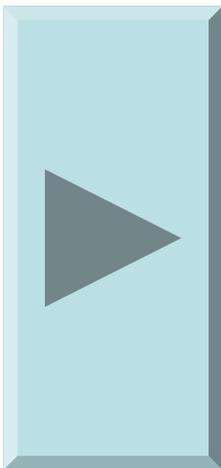
### Parti

- **Soggetto obbligato:** costruttore
  
- **Soggetto beneficiario:** acquirente
  
- **Fideiussore:**
  - imprese esercenti le assicurazioni
  - banche
  - intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale dell'art. 107 del D. Lgs. 385/1993



## **FIDEIUSSIONE**

### **Caratteristiche**



**é unica**

**può essere rilasciata anche ex art. 1938 C.C.**

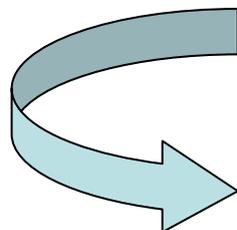


## FIDEIUSSIONE

### Importo

corrispondente

alle somme e  
al valore di ogni altro eventuale corrispettivo

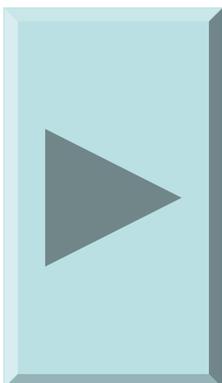


che il costruttore ha riscosso o deve  
ancora riscuotere prima del rogito



## FIDEIUSSIONE

### Importi esclusi



saldo

somme che devono essere erogate da un soggetto mutuante

contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia



## FIDEIUSSIONE

### Durata

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



## FIDEIUSSIONE

### Oggetto

La fideiussione deve garantire la restituzione :

- ➔ delle somme o di ogni altro eventuale corrispettivo effettivamente riscosso
- ➔ degli interessi legali maturati



## FIDEIUSSIONE

### Escussione

La fideiussione può essere escussa dall'acquirente, mediante richiesta scritta da inviare al fideiussore a mezzo raccomandata A/R corredata da documentazione comprovante l'ammontare delle somme pagate al costruttore, **solo** nel caso in cui il costruttore sia incorso in una situazione di crisi



## **FIDEIUSSIONE**

### **Situazione di crisi**

**Ricorre quando il costruttore è sottoposto o è stato sottoposto a:**

- esecuzione immobiliare in relazione all'immobile oggetto del contratto
- fallimento
- amministrazione straordinaria
- concordato preventivo
- liquidazione coatta amministrativa



## **FIDEIUSSIONE**

### **Situazione di crisi**

**Si intende verificata alle seguenti date:**

- trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto
- pubblicazione della sentenza dichiarativa di 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



## **FIDEIUSSIONE**

### **Altre clausole**

**La fideiussione deve prevedere:**

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale
- la non opponibilità all'acquirente del mancato pagamento del premio o della commissione



## **FIDEIUSSIONE**

### **Sanzione**

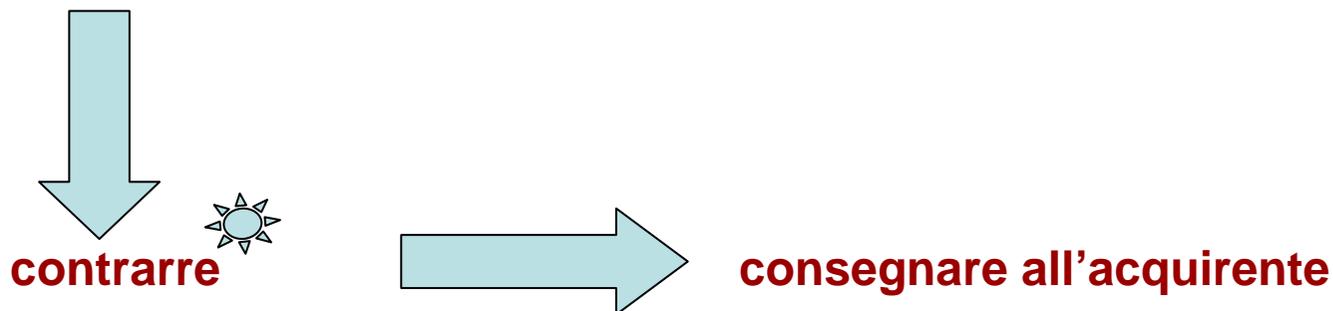
L'inosservanza dell'obbligo di rilasciare la fideiussione comporta la nullità del contratto

La nullità può essere fatta valere esclusivamente dall'acquirente (nullità relativa)



## **ASSICURAZIONE** **Obbligo**

**Il costruttore deve**



**una polizza assicurativa indennitaria decennale**

 **Può consegnare all'acquirente copia della polizza stipulata dall'appaltatore**



## **ASSICURAZIONE**

### **Obbligo**

**Il costruttore deve consegnare all'acquirente  
la polizza assicurativa**

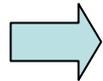


**all'atto del trasferimento  
della proprietà**



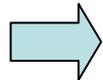
## ASSICURAZIONE

presupposto



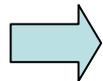
**stipula di un contratto ad effetti traslativi  
non immediati**

consegna



**rogito**

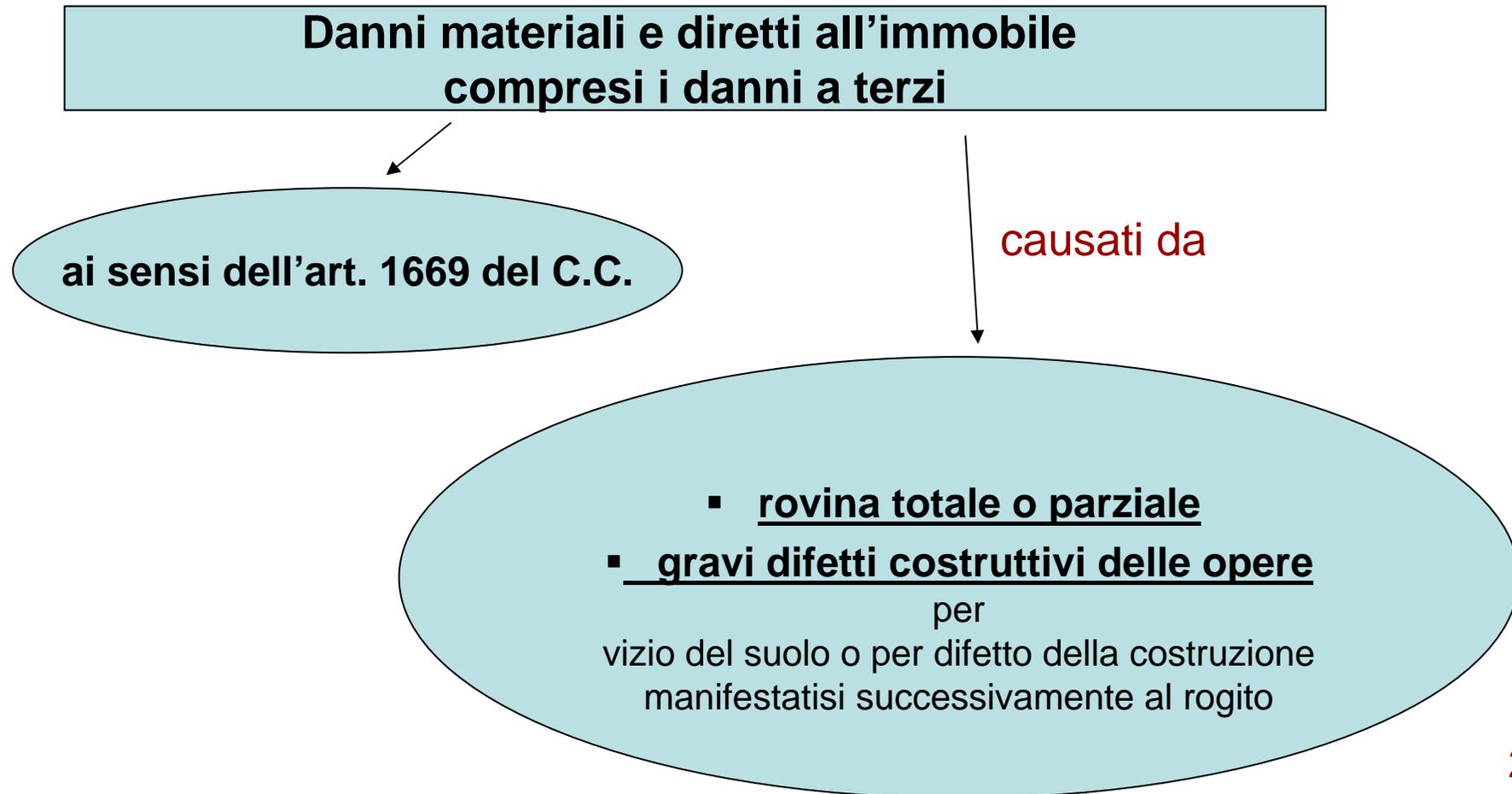
effetti



**ultimazione dei lavori**



## ASSICURAZIONE contenuto





## **ASSICURAZIONE** **danni all'immobile**

per

- **rovina totale o parziale**
  - **gravi difetti costruttivi**
- 

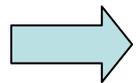
**che hanno colpito parti strutturali  
destinate a lunga durata :  
murature portanti, pilastri, travi,  
solai, rampe di scale.**



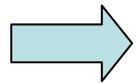
**accidentale vizio del suolo  
difetto di costruzione**



## ASSICURAZIONE



Viene riconosciuta la possibilità di sottoscrivere polizze con franchigia o scoperto, a condizione che l'acquirente sia sempre risarcito dell'intera somma



Viene previsto un massimale pari al 50% del costo di costruzione del fabbricato assicurato e comunque non inferiore a € 500.000 e non superiore a € 2.500.000



## **ASSICURAZIONE**

### **mancato rilascio**

- **Non è prevista alcuna sanzione specifica**
- **Non inficia la validità dell'atto di trasferimento**
- **Integra una fattispecie di inadempimento contrattuale**

