

TUTELA SULL'ACQUISTO DI CASE IN COSTRUZIONE

NORME AD HOC

[Legge 2 agosto 2004, n. 210](#) Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire

[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

[Decreto Giustizia 2 febbraio 2006](#) Istituzione del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, ai sensi dell'articolo 18, comma 6, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122

[Decreto Giustizia 31 ottobre 2006](#) Determinazione della misura del contributo obbligatorio a carico dei costruttori tenuti all'obbligo di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna della fideiussione, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, da destinare al fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, istituito dall'articolo 12 del decreto legislativo n. 122 del 2005.

[Ania bozza polizza decennale postuma 19 settembre 2005](#)

NORME DI RIFERIMENTO

[Decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, art. 39](#) Frazionamento Ipoteche

[Regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, art. 72-bis](#) Fideiussione e contratti relativi ad immobili da costruire

[Codice civile, art. 1669](#) Garanzia decennale postuma

Legge 2 agosto 2004, n. 210

Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire.

Art. 1.

(Delega al Governo per la tutela degli acquirenti di immobili da costruire).

1. Il Governo è delegato ad adottare, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, con l'osservanza dei principi e criteri direttivi di cui all'articolo 3, uno o più decreti legislativi recanti norme per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità, anche apportando alla legislazione vigente le modifiche e le integrazioni necessarie per il coordinamento della medesima con le disposizioni contenute nei predetti decreti legislativi.
2. I decreti legislativi di cui al comma 1 sono emanati, ai sensi dell'articolo 14 della legge 23 agosto 1988, n. 400, su proposta del Ministro della giustizia, di concerto con i Ministri delle infrastrutture e dei trasporti, dell'economia e delle finanze e del lavoro e delle politiche sociali.
3. Gli schemi dei decreti legislativi di cui al comma 1 sono trasmessi alla Camera dei deputati e al Senato della Repubblica affinché su di essi sia espresso, entro sessanta giorni dalla data di trasmissione, il parere delle Commissioni parlamentari competenti per materia; decorso tale termine, i decreti sono emanati anche in mancanza di tale parere. Qualora il termine previsto per l'espressione del parere delle Commissioni parlamentari scada nei trenta giorni che precedono la scadenza del termine previsto al comma 1 o successivamente, quest'ultimo è prorogato di centoventi giorni.
4. Entro un anno dalla data di entrata in vigore dell'ultimo dei decreti legislativi di cui al comma 1, nel rispetto dei principi e dei criteri direttivi fissati dalla presente legge, il Governo può emanare, con la procedura indicata nei commi 2 e 3, disposizioni integrative e correttive dei medesimi decreti legislativi.

Art. 2.

(Definizioni).

1. Ai fini della presente legge devono intendersi:

- a) per "acquirente", la persona fisica che sia promissaria 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 sé 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;
- b) 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;
- c) 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.

Art. 3.

(Principi e criteri direttivi della delega legislativa).

1. I decreti legislativi di cui all'articolo 1 sono informati ai seguenti principi e criteri direttivi:

- a) prevedere, ferme restando le disposizioni contenute negli articoli 2645-bis, 2775-bis e 2825-bis del codice civile, e apportando, se del caso, le opportune modifiche ed integrazioni alla disciplina dei procedimenti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera c), l'equa ed adeguata tutela dei diritti dell'acquirente discendenti dalla stipula del contratto diretto all'acquisto o al trasferimento di un immobile da costruire;
- b) prevedere, ai fini di cui alla lettera a), la limitazione della esperibilità delle azioni revocatorie nei confronti dell'acquirente e la modifica dell'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni;
- c) prevedere l'obbligo del costruttore di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna, prima della stipula del contratto preliminare d'acquisto o dell'atto equipollente ai sensi dell'articolo 2, di fideiussione di importo pari alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente ha riscosso e deve ancora riscuotere prima della stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto definitivo di assegnazione, comunque escluse quelle che è pattuito debbono essere erogate da un eventuale soggetto mutuante;

d) prevedere che la fideiussione di cui alla lettera c) sia rilasciata da una banca, da un'assicurazione o da altro soggetto autorizzato; prevedere che la stessa sia a garanzia, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi, dell'eventuale restituzione delle somme riscosse, del valore di ogni altro eventuale corrispettivo, dei relativi interessi maturati e delle eventuali spese effettivamente sostenute e strettamente necessarie, per conseguire la detta restituzione, ove la stessa non sia immediatamente offerta ed eseguita; disciplinare il contenuto e le modalità di escussione della garanzia fideiussoria al fine di assicurare all'acquirente la sollecita restituzione di quanto indicato alla lettera c), indipendentemente dalla durata dei procedimenti implicanti una situazione di crisi, escludendo il beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile;

e) prevedere forme di tutela dell'acquirente, imponendo l'obbligo che il costruttore fornisca altresì garanzie per il risarcimento al quale sia tenuto ai sensi della vigente disciplina per vizi e difformità che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o dell'atto definitivo di assegnazione;

f) istituire un Fondo di solidarietà a beneficio dell'acquirente che, a seguito dell'insolvenza del costruttore a fronte della quale, in un periodo compreso tra il 31 dicembre 1993 e la data di emanazione dei decreti legislativi previsti dall'articolo 1*, siano o siano state in corso procedure implicanti una situazione di crisi, dichiara di aver subito la perdita delle somme versate o di ogni altro bene eventualmente corrisposto e il mancato conseguimento della proprietà o dell'assegnazione del bene;

* Termine prorogato dalla Legge 27/12/2004, n. 306

g) prevedere che le risorse destinate ad alimentare il Fondo siano reperite, senza alcun onere per il bilancio dello Stato, delle regioni o delle province autonome di Trento e di Bolzano o degli altri enti territoriali, attraverso la previsione e l'istituzione, per un periodo massimo di quindici anni dalla data di entrata in vigore dell'ultimo dei decreti legislativi emanati in attuazione della presente legge, di un contributo obbligatorio posto a carico dei costruttori tenuti a quanto previsto dalla lettera c), individuando lo stesso in misura non superiore al 5 per mille delle fideiussioni di cui alla medesima lettera c); prevedere che il versamento sia direttamente assunto dal soggetto che rilascia la fideiussione; prevedere che la misura del contributo e le modalità del versamento siano determinate annualmente con decreto del Ministro della giustizia di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze entro il limite massimo indicato e che, per il primo anno, la misura del contributo e le modalità del versamento siano indicate nell'ultimo dei decreti legislativi emanati in attuazione della presente legge;

h) individuare il soggetto gestore del Fondo, disponendo che tutti i relativi oneri di gestione siano a carico del Fondo medesimo;

i) prevedere che il Fondo sia articolato in sezioni autonome definite in corrispondenza di ambiti territoriali determinati su base provinciale, regionale o interregionale in modo da assicurare una gestione tendenzialmente equilibrata delle sezioni, tenuto conto delle finalità del Fondo; prevedere che i contributi siano imputati alle sezioni autonome del Fondo sulla base del criterio della provenienza delle risorse tenendo conto della ubicazione degli immobili in relazione ai quali le fideiussioni sono richieste;

prevedere che, soddisfatti gli oneri di gestione, ciascuna sezione sia gestita autonomamente e le relative risorse siano dirette in via primaria alla soddisfazione delle pretese restitutorie dell'acquirente di cui alla lettera f) degli immobili ubicati nel territorio di competenza della sezione medesima ed in via successiva siano utilizzate per soddisfare le richieste relative alle altre sezioni nei casi in cui le medesime non abbiano risorse sufficienti;

prevedere che le ulteriori modalità di gestione del Fondo siano stabilite con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze; prevedere che l'ente gestore del Fondo, che abbia corrisposto l'indennizzo nei casi previsti, abbia diritto di regresso nei confronti del costruttore per il recupero dell'indennizzo pagato nonché dei relativi interessi e spese;

l) disciplinare i requisiti e le modalità di accesso ai contributi del Fondo di cui alla lettera f) prevedendo che ciò possa avvenire per una sola volta da parte di un singolo soggetto;

m) disciplinare i contenuti del contratto preliminare e di ogni altro contratto comunque diretto al successivo acquisto di un immobile da costruire, prevedendo in particolare che debbano ivi indicarsi analiticamente le caratteristiche tecniche della costruzione, la tipologia dei materiali impiegati, le modalità e le fasi di esecuzione, le modalità e i tempi di pagamento del prezzo, l'esistenza di iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, gli estremi del permesso di costruire, la planimetria dell'immobile da costruire e delle sue pertinenze di uso esclusivo nonché l'indicazione dell'appaltatore;

n) prevedere norme dirette a rendere effettivo il diritto dell'acquirente al perfezionamento degli atti indicati all'articolo 39, comma 6, del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e all'eventuale cancellazione dell'ipoteca o del pignoramento gravante sull'immobile da costruire, assicurando che gli atti che permettono l'esecuzione delle formalità nei registri immobiliari siano posti in essere prima della stipula dell'atto definitivo di compravendita, o contestualmente alla stessa.

La presente legge, munita del sigillo dello Stato, sarà inserita nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge dello Stato.

Data a Roma, addì 2 agosto 2004

Nota all'art. 1, comma 2.

- L'art. 14 della legge 23 agosto 1988, n. 400 (Disciplina dell'attività di Governo e ordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri), è il seguente:

«Art. 14 (Decreti legislativi). - 1. I decreti legislativi adottati dal Governo ai sensi dell'art. 76 della Costituzione sono emanati dal Presidente della Repubblica con la denominazione di "decreto legislativo" e con l'indicazione, nel preambolo, della legge di delegazione, della deliberazione del Consiglio dei Ministri e degli altri adempimenti del procedimento prescritti dalla legge di delegazione.

2. L'emanazione del decreto legislativo deve avvenire entro il termine fissato dalla legge di delegazione; il testo del decreto legislativo adottato dal Governo è trasmesso al Presidente della Repubblica, per la emanazione, almeno venti giorni prima della scadenza.

3. Se la delega legislativa si riferisce ad una pluralità di oggetti distinti suscettibili di separata disciplina, il Governo può esercitarla mediante più atti successivi per uno o più degli oggetti predetti. In relazione al termine finale stabilito dalla legge di delegazione, il Governo informa periodicamente le Camere sui criteri che segue nell'organizzazione dell'esercizio della delega.

4. In ogni caso, qualora il termine previsto per l'esercizio della delega ecceda i due anni, il Governo è tenuto a richiedere il parere delle Camere sugli schemi dei decreti delegati. Il parere è espresso dalle Commissioni permanenti delle due Camere competenti per materia entro sessanta giorni, indicando specificamente le eventuali disposizioni non ritenute corrispondenti alle direttive della legge di delegazione. Il Governo, nei trenta giorni successivi, esaminato il parere, ritrasmette, con le sue osservazioni e con eventuali modificazioni, i testi alle Commissioni per il parere definitivo che deve essere espresso entro trenta giorni.».

Note all'art. 3.

- Si riporta il testo degli articoli 2645-bis, 2775-bis e 2825-bis del codice civile:

«Art. 2645-bis. (Trascrizione di contratti preliminari). - 1. I contratti preliminari aventi ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1), 2), 3) e 4) dell'art. 2643, anche se sottoposti a condizione o relativi a edifici da costruire o in corso di costruzione, devono essere trascritti se risultano da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autentica o accertata giudizialmente.

2. La trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il prominente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare.

3. Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, primo comma, numero 2).

4. I contratti preliminari aventi ad oggetto porzioni di edifici da costruire o in corso di costruzione devono indicare, per essere trascritti, la superficie utile della porzione di edificio e la quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.

5. Nel caso previsto nel comma 4 la trascrizione è eseguita con riferimento al bene immobile per la quota determinata secondo le modalità di cui al comma stesso.

Non appena l'edificio viene ad esistenza gli effetti della trascrizione si producono rispetto alle porzioni materiali corrispondenti alle quote di proprietà predeterminate nonchè alle relative parti comuni. L'eventuale differenza di superficie o di quota contenuta nei limiti di un ventesimo rispetto a quelle indicate nel contratto preliminare non produce effetti.

6. Ai fini delle disposizioni di cui al comma 5, si intende esistente l'edificio nel quale sia stato eseguito il rustico, comprensivo delle mura perimetrali delle singole unità, e sia stata completata la copertura.».

«Art. 2775-bis. (Credito per mancata esecuzione di contratti preliminari). - Nel caso di mancata esecuzione del contratto preliminare trascritto ai sensi dell'art.

2645-bis, i crediti del promissario acquirente che ne conseguono hanno privilegio speciale sul bene immobile oggetto del contratto preliminare, sempre che gli effetti della trascrizione non siano cessati al momento della risoluzione del contratto risultante da atto avente data certa, ovvero al momento della domanda giudiziale di risoluzione del contratto o di condanna al pagamento, ovvero al momento della trascrizione del pignoramento o al momento dell'intervento nell'esecuzione promossa da terzi.

Il privilegio non è opponibile ai creditori garantiti da ipoteca relativa a mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene immobile nonchè ai creditori garantiti da ipoteca ai sensi dell'art.

2825-bis.».

«Art. 2825-bis. (Ipoteca sul bene oggetto di contratto preliminare) - L'ipoteca iscritta su edificio o complesso condominiale, anche da costruire o in corso di costruzione, a garanzia di finanziamento dell'intervento edilizio ai sensi degli articoli 38 e seguenti del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, prevale sulla trascrizione anteriore dei contratti preliminari di cui all'art.

2645-bis limitatamente alla quota di debito derivante dal suddetto finanziamento che il promissario acquirente si sia accollata con il contratto preliminare o con altro atto successivo eventualmente adeguata ai sensi dell'art. 39, comma 3, del citato decreto legislativo n. 385 del 1993. Se l'accollo risulta da atto successivo, questo è annotato in margine alla trascrizione del contratto preliminare.».

- L'art. 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 (Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa), così come modificato dall'art. 3 del

decreto-legge 31 dicembre 1996, n. 669, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 febbraio 1997, n. 30, è il seguente:

«Art. 72 (Vendita non ancora eseguita da entrambi i contraenti). - Se un contratto di vendita è ancora ineseguito o non compiutamente eseguito da entrambe le parti quando il compratore è dichiarato fallito, il venditore ha diritto a compiere la sua prestazione, facendo valere nel passivo del fallimento il suo credito per il prezzo.

Se egli non intende valersi di tale diritto, l'esecuzione del contratto rimane sospesa fino a quando il curatore, con la autorizzazione del giudice delegato, dichiara di subentrare in luogo del fallito nel contratto assumendone tutti gli obblighi relativi, ovvero di sciogliersi dal medesimo.

Il venditore può mettere in mora il curatore, facendogli assegnare dal giudice delegato un termine non superiore ad otto giorni, decorso il quale il contratto s'intende sciolto.

In caso di fallimento del venditore, se la cosa venduta è già passata in proprietà del compratore, il contratto non si scioglie. Se la cosa venduta non è passata in proprietà del compratore, il curatore ha la scelta fra l'esecuzione e lo scioglimento del contratto. In caso di scioglimento del contratto il compratore ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo senza che gli sia dovuto risarcimento del danno.

Qualora l'immobile sia stato oggetto di preliminare di vendita trascritto ai sensi dell'art. 2645-bis del codice civile e il curatore, ai sensi del precedente comma, scelga lo scioglimento del contratto, l'acquirente ha diritto di far valere il proprio credito nel passivo, senza che gli sia dovuto il risarcimento del danno e gode del privilegio di cui all'art. 2775-bis del codice civile a condizione che gli effetti della trascrizione del contratto preliminare non siano cessati anteriormente alla data della dichiarazione di fallimento.».

Il comma 6 dell'art. 39 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia), è il seguente: «6. In caso di edificio o complesso condominiale, il debitore e il terzo acquirente del bene ipotecato hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia.

Il conservatore dei registri immobiliari annota la suddivisione e il frazionamento a margine dell'iscrizione presa.».

(5) Codice Civile

Art. 1944 Obbligazione del fideiussore

Il fideiussore è obbligato in solido col debitore principale al pagamento del debito (1292 e seguenti, 1410).

Le parti però possono convenire che il fideiussore non sia tenuto a pagare prima dell'esclusione del debitore principale. In tal caso il fideiussore, che sia convenuto dal creditore e intenda valersi del beneficio dell'escussione, deve indicare i beni del debitore principale da sottoporre ad esecuzione (2268).

Salvo patto contrario, il fideiussore è tenuto ad anticipare le spese necessarie.

(6) Art. 39

(Ipotecche)

1. Ai fini dell'iscrizione ipotecaria le banche possono eleggere domicilio presso la propria sede.

2. Quando la stipulazione del contratto e l'erogazione del denaro formino oggetto di atti separati, il conservatore dei registri immobiliari, in base alla quietanza rilasciata dal beneficiario del finanziamento, esegue, a margine dell'iscrizione già presa, l'annotazione dell'avvenuto pagamento e dell'eventuale variazione degli interessi convenuta dalle parti; in tal caso l'ipoteca iscritta fa collocare nello stesso grado gli interessi nella misura risultante dall'annotazione stessa.

3. Il credito della banca relativo a finanziamenti con clausole di indicizzazione è garantito dall'ipoteca iscritta fino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di dette clausole. L'adeguamento dell'ipoteca si verifica automaticamente se la nota d'iscrizione menziona la clausola di indicizzazione.

4. Le ipoteche a garanzia dei finanziamenti non sono assoggettate a revocatoria fallimentare quando siano state iscritte dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento. L'articolo 67 della legge fallimentare non si applica ai pagamenti effettuati dal debitore a fronte di crediti fondiari.

5. I debitori, ogni volta che abbiano estinto la quinta parte del debito originario, hanno diritto a una riduzione proporzionale della somma iscritta. Essi hanno inoltre il diritto di ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati quando, dai documenti prodotti o da perizie, risulti che per le somme ancora dovute i rimanenti beni vincolati costituiscono una garanzia sufficiente ai sensi dell'articolo 38.

6. In caso di edificio o complesso condominiale, il debitore e il terzo acquirente del bene ipotecato hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia. Il conservatore dei registri immobiliari annota la suddivisione e il frazionamento a margine dell'iscrizione presa.

7. Agli effetti dei diritti di scritturato e degli emolumenti ipotecari, nonché dei compensi e dei diritti spettanti al notaio, gli atti e le formalità ipotecarie, anche di annotazione, si considerano come una sola stipula, una sola operazione sui registri immobiliari e un solo certificato. Gli onorari notarili sono ridotti alla metà.

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.

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 76 e 87 della Costituzione;

Vista la legge 2 agosto 2004, n. 210, recante delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire;

Vista la preliminare deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 18 febbraio 2005;

Acquisiti i pareri delle competenti Commissioni della Camera dei deputati e del Senato della Repubblica;

Ritenuto di accogliere le osservazioni formulate dalle Commissioni parlamentari, ad eccezione di quelle aventi ad oggetto questioni meramente formali o non conformi con i principi espressi dalla legge di delegazione;

Vista la deliberazione del Consiglio dei Ministri, adottata nella riunione del 10 giugno 2005;

Sulla proposta del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, con il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, con il Ministro del lavoro e delle politiche sociali e con il Ministro delle attività produttive;

E m a n a il seguente decreto legislativo:

Art. 1.

Definizioni

1. Ai fini del presente decreto devono intendersi:

- a) per «acquirente»: la persona fisica che sia promissaria 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 sè 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;
- b) 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;
- c) 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;
- d) per «immobili da costruire»: gli immobili per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire e che siano ancora da edificare o la cui costruzione non risulti essere stata ultimata versando in stadio tale da non consentire ancora il rilascio del certificato di agibilità.

Art. 2.

Garanzia fideiussoria

1. 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, anche secondo quanto previsto dall'articolo 1938 del codice civile, 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.

2. Per le società cooperative, l'atto equipollente a quello indicato al comma 1 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.

Art. 3.

Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione

1. La fideiussione è rilasciata da una banca, da un'impresa esercente le assicurazioni o da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2, 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.

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.

3. La fideiussione può essere escussa a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi di cui al comma 2 a condizione che, per l'ipotesi di cui alla lettera a) del medesimo comma, l'acquirente abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto e, per le ipotesi di cui alle lettere b), c) e d) del comma 2, il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

4. 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.

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

6. 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.

7. 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.

Art. 4.

Assicurazione dell'immobile

1. 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.

Art. 5.

Applicabilità della disciplina

1. La disciplina prevista dagli articoli 2, 3 e 4 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.

Art. 6.

Contenuto del contratto preliminare

1. Il contratto preliminare ed ogni altro contratto che ai sensi dell'articolo 2 sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile oggetto del presente decreto devono contenere:

- a) le indicazioni previste agli articoli 2659, primo comma, n. 1), e 2826 del codice civile;
- b) la descrizione dell'immobile e di tutte le sue pertinenze di uso esclusivo oggetto del contratto;
- c) 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;
- d) le caratteristiche tecniche della costruzione, con particolare riferimento alla struttura portante, alle fondazioni, alle tamponature, ai solai, alla copertura, agli infissi ed agli impianti;
- e) i termini massimi di esecuzione della costruzione, anche eventualmente correlati alle varie fasi di lavorazione;
- f) 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;
- g) gli estremi della fideiussione di cui all'articolo 2;
- h) 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, nonchè 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;

i) gli estremi del permesso di costruire o della sua richiesta se non ancora rilasciato, nonchè di ogni altro titolo, denuncia o provvedimento abilitativo alla costruzione;

l) l'eventuale indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici, con la specificazione dei relativi dati identificativi.

2. Agli stessi contratti devono essere allegati:

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

b) 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.

3. Sono fatte salve le disposizioni di cui al regio decreto 28 marzo 1929, n. 499.

Art. 7.

Modificazioni all'articolo 39 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385

1. All'articolo 39 del testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia, di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, e successive modificazioni, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) Il comma 6 è sostituito dal seguente:

«6. In caso di edificio o complesso condominiale per il quale può ottenersi l'accatastamento delle singole porzioni che lo costituiscono, ancorchè in corso di costruzione, il debitore, il terzo acquirente, il promissario acquirente o l'assegnatario del bene ipotecato o di parte dello stesso, questi ultimi limitatamente alla porzione immobiliare da essi acquistata o promessa in acquisto o in assegnazione, hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia.»;

b) dopo il comma 6 sono inseriti i seguenti:

«6-bis. La banca deve provvedere agli adempimenti di cui al comma 6 entro il termine di novanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta di suddivisione del finanziamento in quote corredata da documentazione idonea a comprovare l'identità del richiedente, la data certa del titolo e l'accatastamento delle singole porzioni per le quali è richiesta la suddivisione del finanziamento. Tale termine è aumentato a centoventi giorni, se la richiesta riguarda un finanziamento da suddividersi in più di cinquanta quote.
6-ter. Qualora la banca non provveda entro il termine indicato al comma 6-bis, il richiedente può presentare ricorso al presidente del tribunale nella cui circoscrizione è situato l'immobile; il presidente del tribunale, sentite le parti, ove accolga il ricorso, designa un notaio che, anche avvalendosi di ausiliari, redige un atto pubblico di frazionamento sottoscritto esclusivamente dal notaio stesso. Dall'atto di suddivisione del finanziamento o dal diverso successivo termine stabilito nel contratto di mutuo decorre, con riferimento alle quote frazionate, l'inizio dell'ammortamento delle somme erogate; di tale circostanza si fa menzione nell'atto stesso.

6-quater. Salvo diverso accordo delle parti, la durata dell'ammortamento è pari a quella originariamente fissata nel contratto di mutuo e l'ammortamento stesso è regolato al tasso di interesse determinato in base ai criteri di individuazione per il periodo di preammortamento immediatamente precedente. Il responsabile del competente Ufficio del territorio annota a margine dell'iscrizione ipotecaria il frazionamento del finanziamento e della relativa ipoteca, l'inizio e la durata dell'ammortamento ed il tasso relativo.».

Art. 8.

Obbligo di cancellazione o frazionamento dell'ipoteca antecedente alla compravendita

1. 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.

Art. 9.

Diritto di prelazione

1. 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 nell'incanto anche in esito alle eventuali offerte ai sensi dell'articolo 584 del codice di procedura civile.

2. 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.

3. Il diritto di prelazione è esercitato dall'acquirente, a pena di decadenza, entro il termine di dieci giorni dalla data di ricezione della comunicazione di cui al comma 2 offrendo, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario all'autorità che procede alla vendita dell'immobile, condizioni uguali a quelle comunicategli.
4. 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.
5. È escluso, in ogni caso, il diritto di riscatto nei confronti dell'aggiudicatario.

Art. 10.

Esenzioni e limiti alla esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare

1. 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 dodici 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 prevista dall'articolo 67 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, e successive modificazioni.
2. Non sono, altresì, soggetti alla medesima azione revocatoria i pagamenti dei premi e commissioni relativi ai contratti di fideiussione e di assicurazione di cui agli articoli 3 e 4, qualora effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa nei termini d'uso.

Art. 11.

Introduzione dell'articolo 72-bis del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267

1. Dopo l'articolo 72 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, è inserito il seguente:
«72-bis. (Contratti relativi ad immobili da costruire). In caso di situazione di crisi del costruttore ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 2 agosto 2004, n. 210, 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.».

Art. 12.

Istituzione e finalità del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire

1. È 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 implicanti 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.
2. Ai fini dell'accesso alle prestazioni del Fondo, devono risultare nei confronti del costruttore, a seguito della sua insolvenza, procedure implicanti una situazione di crisi non concluse in epoca antecedente al 31 dicembre 1993 né aperte in data successiva a quella di emanazione del presente decreto.
3. L'accesso alle prestazioni del Fondo è consentito nei casi in cui per il bene immobile risulti richiesto il permesso di costruire.

Art. 13.

Requisiti per l'accesso alle prestazioni del Fondo

1. Per l'accesso alle prestazioni del Fondo devono ricorrere congiuntamente i seguenti requisiti oggettivi:
 - a) 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;
 - b) non aver acquistato la proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile da costruire ovvero non averne conseguito l'assegnazione.
2. Il requisito di cui al comma 1, lettera b), 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.
3. Nei casi di cui al comma 2 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.
4. 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 dell'articolo 67, secondo comma, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267.

Art. 14.

Struttura e funzionamento del Fondo

1. Il Fondo si articola in sezioni autonome corrispondenti ad aree territoriali interregionali individuate con il decreto di cui all'articolo 16, sulla base della quantità e della provenienza territoriale delle richieste di indennizzo presentate entro il termine di decadenza stabilito nell'articolo 18, comma 1, in modo da assicurare una gestione equilibrata delle sezioni. L'articolazione in sezioni non comporta un decentramento territoriale del Fondo.
2. Per ciascuna sezione autonoma è tenuta dal Fondo una distinta contabilità, anche ai fini della rendicontazione periodica.
3. Gli oneri di gestione del Fondo sono contabilmente ripartiti fra le sezioni autonome, in proporzione dell'ammontare delle risorse di cui ciascuna di esse dispone in virtù dei contributi che le sono imputati ai sensi dell'articolo 17, comma 5.
4. Le risorse di ciascuna sezione, al netto degli oneri di gestione, sono destinate alla soddisfazione delle richieste di indennizzo dei soggetti aventi diritto in relazione agli immobili ubicati nel territorio di competenza della sezione medesima. A tale fine il gestore del Fondo, entro sei mesi dalla data di scadenza del termine di presentazione delle richieste di indennizzo da parte degli aventi diritto, salve le risultanze della successiva attività istruttoria, determina per ciascuna sezione l'ammontare massimo complessivo delle somme da erogare a titolo di indennizzo e, quindi, sulla base delle risorse globalmente imputate a ciascuna sezione per effetto del versamento della prima annualità del contributo obbligatorio di cui all'articolo 17, la prima quota annuale di indennizzo da erogare.
5. Le ulteriori quote annuali di indennizzo sono determinate in funzione delle variazioni della misura annua del contributo, stabilita con il decreto di cui all'articolo 17, comma 4, e del suo gettito effettivo, oltre che del decrescente ammontare residuo degli indennizzi da corrispondere.
6. In caso di integrale soddisfazione delle richieste degli aventi diritto, anche prima della scadenza del termine massimo di operatività del Fondo, le eventuali somme residue di una sezione sono attribuite alle altre sezioni, che non abbiano risorse sufficienti, proporzionalmente all'ammontare residuo degli indennizzi da corrispondersi da parte di ciascuna di queste.
7. Il Fondo ha azione di regresso nei confronti del costruttore per il recupero dell'indennizzo corrisposto all'acquirente. A tale fine il Fondo si surroga nei diritti dell'acquirente nell'ambito della procedura implicante la situazione di crisi aperta nei confronti del costruttore, progressivamente in ragione e nei limiti delle somme corrisposte a titolo di indennizzo, nonché dei relativi interessi e spese. L'indennizzato ha facoltà di agire nell'ambito della procedura per l'eventuale residua parte del credito non soddisfatta dall'indennizzo ricevuto dal Fondo.
8. Le somme recuperate dal Fondo ai sensi del comma 7 sono imputate alla sezione autonoma del Fondo che ha erogato l'indennizzo.

Art. 15.

Gestione del Fondo

1. La gestione del Fondo è attribuita alla CONSAP - Concessionaria di servizi assicurativi pubblici s.p.a., che vi provvede per conto del Ministero dell'economia e delle finanze sulla base di apposita concessione, approvata con decreto del medesimo Ministero.
2. La concessione si conforma al principio di affidare alla CONSAP, quale concessionaria, la gestione di cassa e patrimoniale del Fondo, la conservazione della sua integrità, la liquidazione delle relative spese, nonché al principio di garantire la verifica periodica, da parte dell'amministrazione concedente, della corrispondenza della gestione del Fondo alle finalità indicate dal presente decreto. Ai relativi oneri e alle spese di gestione si provvede nell'ambito delle risorse finanziarie del Fondo, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica.
3. Ai fini di cui al comma 2, la concessione definisce, tra l'altro, le modalità di esercizio concernenti:
 - a) iniziative informative da assumersi ad opera del Fondo, con oneri a suo carico, al fine di garantire l'effettiva fruizione dei benefici previsti dal presente decreto da parte dei destinatari;
 - b) la rilevazione dei dati necessari per la definizione delle aree territoriali e delle corrispondenti sezioni autonome del Fondo, ai sensi dell'articolo 14, comma 1, nonché per la determinazione annua della misura del contributo obbligatorio, di cui all'articolo 17, comma 4;
 - c) l'istruttoria delle richieste di indennizzo;
 - d) la liquidazione degli indennizzi e la loro erogazione, anche tramite apposite convenzioni con le banche;
 - e) la ripetizione delle somme già erogate, nei casi di revoca o riforma dell'attribuzione, nonché l'esercizio del diritto di surroga previsto dall'articolo 14, comma 7;
 - f) la previsione dell'ammontare complessivo delle somme da destinare all'erogazione degli indennizzi, nonché al sostenimento degli oneri di gestione;
 - g) la destinazione ad investimenti a redditività certa ed adeguata delle somme disponibili, compatibilmente con le esigenze di liquidità del Fondo;
 - h) la presentazione al Ministero dell'economia e delle finanze, per il successivo inoltro alla Corte dei conti, del rendiconto annuale, approvato dal Consiglio di amministrazione della concessionaria, accompagnato dalla situazione patrimoniale del Fondo e da una relazione sull'attività svolta.

4. La concessione stabilisce, altresì, le modalità di accreditamento alla CONSAP delle somme che affluiscono al Fondo.

Art. 16.

Ulteriore disciplina per la gestione del Fondo

1. Con decreto di natura non regolamentare del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sono definite le aree territoriali e le corrispondenti sezioni autonome del Fondo, tenuto conto dei dati raccolti ed elaborati dal gestore del Fondo medesimo.
2. Possono altresì essere stabiliti ulteriori criteri e modalità per la concreta gestione del Fondo, con particolare riferimento all'attuazione di quanto previsto dall'articolo 14.

Art. 17.

Contributo obbligatorio

1. 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 di cui all'articolo 2; il contributo è versato direttamente dal soggetto che rilascia la fideiussione.
2. 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.
3. Per la prima annualità la misura del contributo è fissata nel quattro per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione ed il versamento è effettuato, entro il mese successivo a quello di rilascio della fideiussione, con le modalità stabilite e rese pubbliche dal soggetto gestore del Fondo.
4. Per le annualità successive, la misura del contributo è stabilita con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, entro il limite massimo del cinque per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione; con il medesimo decreto possono essere stabilite, altresì, modalità per il versamento diverse o ulteriori rispetto a quelle fissate nel comma 3.
5. Le somme versate a titolo di contributo obbligatorio sono imputate alla sezione autonoma del Fondo nel cui ambito territoriale è ubicato l'immobile oggetto di fideiussione.
6. 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.
7. I soggetti che rilasciano fideiussioni ai sensi dell'articolo 2 sono tenuti a trasmettere entro il 31 dicembre di ogni anno al soggetto gestore del Fondo una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 47 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, recante attestazione delle fideiussioni rilasciate, con indicazione dei dati dei soggetti interessati, degli importi e degli estremi identificativi degli atti fideiussori.

Art. 18.

Accesso alle prestazioni del Fondo ed istruttoria sulle domande

1. La domanda di accesso alle prestazioni del Fondo deve essere presentata dagli aventi diritto, a pena di decadenza, entro il termine di sei mesi dalla data di pubblicazione del decreto di cui al comma 6.
2. Ciascun soggetto può ottenere dal Fondo l'indennizzo una sola volta, anche nel caso in cui abbia subito più perdite in relazione a diverse e distinte situazioni di crisi. Gli importi delle perdite indennizzabili sono rivalutati, in base alle variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, alla data di entrata in vigore del presente decreto.
3. Il richiedente deve fornire la prova della sussistenza e dell'entità della perdita. A tale fine costituisce prova anche il provvedimento che ha definitivamente accertato il credito in sede concorsuale.
4. Nello svolgimento dell'attività istruttoria il gestore del Fondo, al fine di determinare criteri di valutazione uniformi in merito a situazioni e documentazioni ricorrenti, può acquisire il parere di un apposito comitato, costituito con il decreto di cui al comma 6 e composto da rappresentanti del Ministero della giustizia, del Ministero dell'economia e delle finanze, del Ministero delle attività produttive e delle categorie interessate.
5. Il gestore del Fondo, all'esito dell'istruttoria, nei termini stabiliti in sede di concessione, delibera il riconoscimento dell'indennità e la relativa liquidazione ovvero la reiezione della richiesta.
6. Con decreto del Ministero della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sono dettate disposizioni relative alle modalità, anche telematiche, di presentazione della domanda ed al contenuto della documentazione da allegare a questa, nonché in merito allo svolgimento dell'attività istruttoria di cui al presente articolo.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 20 giugno 2005

NOTE

Note alle premesse:

- L'art. 76 della Costituzione regola la delega al Governo dell'esercizio della funzione legislativa e stabilisce che essa non può avvenire se non con determinazione di principi e criteri direttivi e soltanto per tempo limitato e per oggetti definiti.
- L'art. 87, comma quinto, della Costituzione conferisce al Presidente della Repubblica il potere di promulgare le leggi e di emanare i decreti aventi valore di legge e i regolamenti.

Nota all'art. 2:

- Si riporta il testo dell'art. 1938 del codice civile:

«Art. 1938 (Fideiussione per obbligazioni future o condizionali). - La fideiussione può essere prestata anche per un'obbligazione condizionale o futura con la previsione, in questo ultimo caso, dell'importo massimo garantito.».

Note all'art. 3:

- Si riporta il testo dell'art. 107 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia):

«Art. 107 (Elenco speciale). - 1. Il Ministro dell'economia e delle finanze, sentite la Banca d'Italia e la CONSOB, determina criteri oggettivi, riferibili all'attività svolta, alla dimensione e al rapporto tra indebitamento e patrimonio, in base ai quali sono individuati gli intermediari finanziari che si devono iscrivere in un elenco speciale tenuto dalla Banca d'Italia.

2. La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, detta agli intermediari iscritti nell'elenco speciale disposizioni aventi ad oggetto l'adeguatezza patrimoniale e il contenimento del rischio nelle sue diverse configurazioni nonché l'organizzazione amministrativa e contabile e i controlli interni. La Banca d'Italia può adottare, ove la situazione lo richieda, provvedimenti specifici nei confronti di singoli intermediari per le materie in precedenza indicate. Con riferimento a determinati tipi di attività la Banca d'Italia può inoltre dettare disposizioni volte ad assicurarne il regolare esercizio.

3. Gli intermediari inviano alla Banca d'Italia, con le modalità e nei termini da essa stabiliti, segnalazioni periodiche, nonché ogni altro dato e documento richiesto.

4. La Banca d'Italia può effettuare ispezioni con facoltà di richiedere l'esibizione di documenti e gli atti ritenuti necessari.
4-bis. La Banca d'Italia può imporre agli intermediari il divieto di intraprendere nuove operazioni per violazione di norme di legge o di disposizioni emanate ai sensi del presente decreto.

5. Gli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale restano iscritti anche nell'elenco generale; a essi non si applicano i commi 6 e 7 dell'art. 106.

6. Gli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale, quando siano stati autorizzati all'esercizio dei servizi di investimento ovvero abbiano acquisito fondi con obbligo di rimborso per un ammontare superiore al patrimonio, sono assoggettati alle disposizioni previste nel titolo IV, capo I, sezioni I e III, nonché all'art.

97-bis in quanto compatibile; in luogo degli articoli 86, commi 6 e 7, e 87, comma 1, si applica l'art. 57, commi 4 e 5, del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58.

7. Agli intermediari iscritti nell'elenco previsto dal comma 1 che esercitano l'attività di concessione di finanziamenti sotto qualsiasi forma si applicano le disposizioni dell'art. 47.».

- Si riporta il testo dell'art. 1944 del codice civile:

«Art. 1944 (Obbligazione del fideiussore). - Il fideiussore è obbligato in solido col debitore principale al pagamento del debito.

Le parti però possono convenire che il fideiussore non sia tenuto a pagare prima dell'escussione del debitore principale. In tal caso, il fideiussore, che sia convenuto dal creditore e intenda valersi del beneficio dell'escussione, deve indicare i beni del debitore principale da sottoporre ad esecuzione.

Salvo patto contrario, il fideiussore è tenuto ad anticipare le spese necessarie.».

Nota all'art. 4:

- Si riporta il testo dell'art. 1669 del codice civile:

«Art. 1669 (Rovina e difetti di cose immobili). - Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purchè sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta.

Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.».

Note all'art. 6:

- Si riporta il testo degli articoli 2659 e 2826 del codice civile:

«Art. 2659 (Nota di trascrizione). - Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:

- 1) il cognome ed il nome, il luogo e 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; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo;
- 2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;
- 3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;
- 4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'art. 2826, nonché, nel caso previsto dall'art. 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.

Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.»
«Art. 2826 (Indicazione dell'immobile ipotecato). - Nell'atto di concessione dell'ipoteca 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.».

- Il regio decreto 28 marzo 1929, n. 499, reca:
(Disposizioni relative ai libri fondiari nei territori delle nuove province).

Nota all'art. 9:

- Si riporta il testo dell'art. 584 del codice di procedura civile in vigore fino all'11 settembre 2005:
«Art. 584 (Offerte dopo l'incanto). - Avvenuto l'incanto possono ancora essere fatte offerte d'acquisto entro il termine di dieci giorni, ma non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di un sesto quello raggiunto nell'incanto. Tali offerte si fanno a norma dell'art. 571 e, prima di procedere alla gara di cui all'art. 573, il cancelliere dà pubblico avviso dell'offerta più alta a norma dell'art. 570.».

Note all'art. 10:

- Si riporta il testo dell'art. 67 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 (Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa).

«Art. 67 (Atti a titolo oneroso, pagamenti, garanzie).

Sono revocati, salvo che l'altra parte provi che non conosceva lo stato d'insolvenza del debitore:

- 1) gli atti a titolo oneroso compiuti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento, in cui le prestazioni eseguite o le obbligazioni assunte dal fallito sorpassano di oltre un quarto ciò che a lui è stato dato o promesso;
- 2) gli atti estintivi di debiti pecuniari scaduti ed esigibili non effettuati con danaro o con altri mezzi normali di pagamento, se compiuti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento;
- 3) i pegni, le anticresi e le ipoteche volontarie costituiti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento per debiti preesistenti non scaduti;
- 4) i pegni, le anticresi e le ipoteche giudiziali o volontarie costituiti entro sei mesi anteriori alla dichiarazione di fallimento per debiti scaduti.

Sono altresì revocati, se il curatore prova che l'altra parte conosceva lo stato d'insolvenza del debitore, i pagamenti di debiti liquidi ed esigibili, gli atti a titolo oneroso e quelli costitutivi di un diritto di prelazione per debiti, anche di terzi, contestualmente creati, se compiuti entro sei mesi anteriori alla dichiarazione di fallimento.

Non sono soggetti all'azione revocatoria:

- a) i pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività d'impresa nei termini d'uso;
- b) le rimesse effettuate su un conto corrente bancario, purchè non abbiano ridotto in maniera consistente e durevole l'esposizione debitoria del fallito nei confronti della banca;
- c) le vendite a giusto prezzo d'immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado;
- d) gli atti, i pagamenti e le garanzie concesse su beni del debitore purchè posti in essere in esecuzione di un piano che appaia idoneo a consentire il risanamento della esposizione debitoria dell'impresa e ad assicurare il riequilibrio della sua situazione finanziaria e la cui ragionevolezza sia attestata ai sensi dell'art. 2501-bis, quarto comma, del codice civile;
- e) gli atti, i pagamenti e le garanzie posti in essere in esecuzione del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata, nonché dell'accordo omologato ai sensi dell'art. 182-bis;
- f) i pagamenti dei corrispettivi per prestazioni di lavoro effettuate da dipendenti ed altri collaboratori, anche non subordinati, del fallito;
- g) i pagamenti di debiti liquidi ed esigibili eseguiti alla scadenza per ottenere la prestazione di servizi strumentali all'accesso alle procedure concorsuali di amministrazione controllata e di concordato preventivo.

Le disposizioni di questo articolo non si applicano all'istituto di emissione, alle operazioni di credito su pegno e di credito fondiario; sono salve le disposizioni delle leggi speciali.».

Note all'art. 11:

- Il regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, reca:
(Disciplina del fallimento, del concordato preventivo, dell'amministrazione controllata e della liquidazione coatta amministrativa).

- Per opportuna conoscenza, si riporta il testo dell'art. 2 della legge 2 agosto 2004, n. 210: (Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire):

«Art. 2 (Definizioni). - 1. Ai fini della presente legge devono intendersi:

- a) per «acquirente», la persona fisica che sia promissaria 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 sé 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, ancorchè 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;
- b) 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;

c) 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.».

Nota all'art. 13:

- Per il testo dell'art. 67 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, vedi note all'art. 10.

Note all'art. 17:

- Si riporta il testo dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa. (Testo A).).

«Art. 47 (R) (Dichiarazioni sostitutive dell'atto di notorietà). - 1. L'atto di notorietà concernente stati, qualità personali o fatti che siano a diretta conoscenza dell'interessato è sostituito da dichiarazione resa e sottoscritta dal medesimo con la osservanza delle modalità di cui all'art. 38. (R) 2. La dichiarazione resa nell'interesse proprio del dichiarante può riguardare anche stati, qualità personali e fatti relativi ad altri soggetti di cui egli abbia diretta conoscenza. (R) 3. Fatte salve le eccezioni espressamente previste per legge, nei rapporti con la pubblica amministrazione e con i concessionari di pubblici servizi, tutti gli stati, le qualità personali e i fatti non espressamente indicati nell'art. 46 sono comprovati dall'interessato mediante la dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. (R) 4. Salvo il caso in cui la legge preveda espressamente che la denuncia all'Autorità di Polizia Giudiziaria è presupposto necessario per attivare il procedimento amministrativo di rilascio del duplicato di documenti di riconoscimento o comunque attestanti stati e qualità personali dell'interessato, lo smarrimento dei documenti medesimi è comprovato da chi ne richiede il duplicato mediante dichiarazione sostitutiva. (R).».

Decreto Giustizia 2 febbraio 2006

Istituzione del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, ai sensi dell'articolo 18, comma 6, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122. (GU n. 34 del 10-2-2006)

IL MINISTRO DELLA GIUSTIZIA

di concerto con

IL MINISTRO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

Vista la legge 2 agosto 2004, n. 210, recante «Delega al Governo per la tutela dei diritti patrimoniale degli acquirenti di immobili da costruire»;

Visto l'art. 3, comma 1, lettera f) della legge n. 210 del 2004, il quale detta principi e criteri direttivi per l'istituzione di un Fondo di solidarietà a beneficio degli acquirenti che, a seguito dell'insolvenza del costruttore che abbia comportato l'apertura di procedure implicanti una situazione di crisi del costruttore non conclusa alla data del 31 dicembre 1993, nè aperta successivamente alla data di pubblicazione del decreto legislativo delegato, 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 o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su immobili da costruire per iniziativa di una cooperativa;

Visto l'art. 3, comma 1, lettere g), h), i) ed l) della legge n. 210 del 2004, il quale detta principi e criteri direttivi per il reperimento delle risorse destinate ad alimentare il Fondo, l'individuazione del gestore del Fondo, l'articolazione del Fondo in sezioni autonome, la disciplina dei requisiti e delle modalità di accesso ai contributi del Fondo;

Visto l'art. 12 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, recante: «Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004, n. 210, che istituisce il Fondo di solidarietà per gli acquirenti degli immobili da costruire»;

Visto l'art. 13 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, che stabilisce i requisiti per l'accesso alle prestazioni del Fondo;

Visto l'art. 14 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, che prevede la struttura ed il funzionamento del Fondo;

Visto l'art. 15 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, che disciplina le modalità di gestione del Fondo;

Visto l'art. 17 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, che istituisce il contributo obbligatorio a carico dei costruttori tenuti all'obbligo di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna della prescritta fideiussione;

Visto l'art. 18 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, che disciplina le modalità di accesso alle prestazioni del Fondo e l'istruttoria sulle domande;

Visto, in particolare, l'art. 18, comma 6, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, il quale dispone che con decreto del Ministero della giustizia, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, sono dettate disposizioni relative alle modalità, anche telematiche, di presentazione della domanda ed al contenuto della documentazione da allegare a questa, nonché in merito allo svolgimento dell'attività istruttoria di cui al medesimo articolo;

Visto, in particolare, l'art. 18, comma 1, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, secondo il quale la domanda di accesso alle prestazioni del Fondo deve essere presentata dagli aventi diritto, a pena di decadenza, entro il termine di sei mesi dalla data di pubblicazione del decreto di cui al comma 6;

Visto, in particolare, l'art. 18, comma 4, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, il quale prevede che, con il decreto interministeriale di cui al comma 6, è costituito un apposito comitato il cui parere può essere acquisito dal quale il gestore del Fondo al fine di determinare, nello svolgimento dell'attività istruttoria, criteri di valutazione uniformi in merito a situazioni e documentazioni ricorrenti;

Decreta:

Art. 1.

Definizioni

1. Ai fini del presente decreto devono intendersi:

- a) per «acquirente», per «costruttore», per «situazione di crisi», per «immobili da costruire» le definizioni di cui all'art. 1 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122;
- b) per «decreto legislativo», il decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122;
- c) per «Fondo», il Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire di cui all'art. 12, punto 1 del decreto legislativo;
- d) per «Gestore», la Concessionaria servizi assicurativi pubblici - Consap S.p.a.

Art. 2.

Presentazione della domanda

1. La domanda di accesso al Fondo è presentata dai soggetti in possesso dei requisiti indicati nell'art. 13 del decreto legislativo, utilizzando il modulo di cui all'allegato A del presente decreto, entro il termine di decadenza di sei mesi dalla data di pubblicazione del presente decreto.

2. La domanda per l'accesso al Fondo può essere presentata:

- a) per via telematica, utilizzando il modulo interattivo disponibile sul sito Internet del gestore;
- b) per consegna diretta presso la sede del gestore, che ne rilascia ricevuta;
- c) a mezzo plico raccomandato con avviso di ricevimento, inoltrato alla sede del gestore.

3. I dati contenuti nelle domande vengono elaborati dal gestore al fine di fornire le informazioni propedeutiche alla successiva definizione delle aree territoriali e delle corrispondenti sezioni autonome del Fondo con il decreto di cui all'art. 16, comma 1, del decreto legislativo.

Art. 3.

Documentazione da allegare alla domanda

1. Alla domanda è allegata la seguente documentazione:

- a) copia del documento d'identità;
- b) copia del contratto preliminare di vendita, ovvero di altro atto o contratto che abbia o possa avere per effetto l'acquisto, l'assegnazione o comunque iltrasferimento non immediato, a sè 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;
- c) atto che certifichi l'esistenza di procedure implicanti una situazione di crisi del costruttore non ancora conclusa in epoca antecedente al 31 dicembre 1993, nè aperta successivamente al 21 luglio 2005. Tale situazione può essere rappresentata da uno dei seguenti documenti:
 - 1) copia della sentenza di fallimento o della sentenza dichiarativa dello stato di insolvenza, ovvero certificato rilasciato dal registro delle imprese attestante il ricorrere delle predette situazioni di crisi;
 - 2) copia del decreto che dichiara aperta la procedura di concordato preventivo;
 - 3) copia del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria, ovvero certificato rilasciato dal registro delle imprese, attestante l'apertura delle predette procedure;
 - 4) certificato rilasciato dalla cancelleria del tribunale competente o dal registro delle imprese, attestante la pendenza della procedura di fallimento, ovvero di concordato preventivo, ovvero di liquidazione coatta amministrativa, ovvero di amministrazione straordinaria alla data del 31 dicembre 1993, nel caso in cui le stesse siano iniziate anteriormente a tale data;
- d) prova documentale della sussistenza della perdita di somme di denaro versate o di altri beni trasferiti al costruttore come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire; a tal fine costituisce prova anche copia del provvedimento che ha accertato definitivamente il credito nell'ambito di una delle procedure indicate nella lettera c), n. 4) del presente articolo o la comunicazione di tale provvedimento proveniente dal competente organo della procedura;
- e) fuori dai casi previsti dalla successiva lettera f), dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445, di mancato acquisto, ovvero di mancato trasferimento, ovvero di mancata assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene;
- f) nel caso di acquisto o assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene per effetto di accordi negoziali con gli organi della procedura, copia di tali accordi e dell'atto di acquisto o assegnazione dai quali risulti il maggior prezzo corrisposto rispetto a quello originariamente pattuito; ovvero, nel caso di acquisto o assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene per asta pubblica o da terzi aggiudicatari, copia del decreto di trasferimento o dell'atto di acquisto dai quali risulti il maggior prezzo corrisposto rispetto a quello originariamente pattuito;
- g) in caso di somme corrisposte al competente organo della procedura a seguito del positivo esperimento dell'azione revocatoria fallimentare, copia della sentenza anche non definitiva di accoglimento della azione revocatoria proposta ai sensi del secondo comma dell'art. 67 del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267;
- h) certificazione attestante che per l'immobile è stato richiesto il permesso di costruire o la concessione edilizia.

2. Qualora non venga trasmessa unitamente alla domanda, la documentazione di cui al comma 1 è consegnata a mezzo plico raccomandato con avviso di ricevimento o tramite consegna diretta presso la sede del gestore, nel termine comunicato dal medesimo gestore.

Art. 4.

Istruttoria e delibera sulle domande

1. Il gestore esamina le domande secondo l'ordine cronologico di presentazione e verifica la sussistenza dei presupposti e dei requisiti per l'accoglimento delle stesse, richiedendo, ove necessario, eventuali chiarimenti.
2. Il gestore, all'esito dell'istruttoria, accoglie, anche parzialmente, l'istanza ovvero respinge la stessa.
3. Il gestore, anche su motivata richiesta degli interessati, può disporre la revoca o la riforma dei provvedimenti già adottati.

Art. 5.

Trattamento dei dati personali

1. Ai sensi e per gli effetti di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, i dati personali raccolti dal gestore potranno essere trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito e per le finalità di cui al presente decreto.

Art. 6.

Determinazione dell'ammontare massimo complessivo delle somme da erogare

1. Il gestore, entro sei mesi dalla scadenza del termine di presentazione delle richieste di indennizzo da parte degli aventi diritto e salve le risultanze della successiva attività istruttoria, determina per ciascuna sezione, dandone preventiva informazione al comitato del Fondo, l'ammontare massimo complessivo delle somme da erogare a titolo di indennizzo e, sulla base delle risorse globalmente imputate a ciascuna

sezione per effetto del versamento della prima annualità del contributo obbligatorio di cui all'art. 17 del decreto legislativo, la prima quota percentuale di indennizzo da erogare a ciascuno degli aventi diritto.

Art. 7.

Accesso in quota

1. Nei successivi anni di riferimento, il gestore, in caso di disponibilità finanziarie insufficienti, determina la misura percentuale degli indennizzi da erogare a ciascuno degli aventi diritto.
2. Il gestore, in relazione a quanto previsto dal comma 1, tiene conto delle entrate del Fondo rappresentate dal contributo obbligatorio a carico dei soggetti di cui all'art. 1, lettera b) del decreto legislativo, nonché delle richieste già soddisfatte anche parzialmente e delle spese di gestione. Il contributo obbligatorio viene versato in unica soluzione dai soggetti che rilasciano la fideiussione sulla base di un valore di fideiussione che, ai sensi dell'art. 2 del decreto legislativo, corrisponde alle somme ed al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore, persona fisica o giuridica, ha riscosso o deve ancora riscuotere dall'acquirente prima dell'acquisto, dell'assegnazione o del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. In caso di aumento dell'importo garantito, è dovuto il differenziale del contributo, da versarsi entro il mese successivo a quello dell'integrazione e con riferimento all'aliquota in quel momento in vigore.
3. Il gestore, entro i tre mesi successivi alla chiusura dell'esercizio precedente, determina le ulteriori quote annuali di indennizzo, senza ulteriori aggravii per il Fondo, tenendo altresì conto delle variazioni della misura annua del contributo e del suo gettito effettivo, oltre che del decrescente ammontare residuo degli indennizzi da corrispondere.
4. Le determinazioni di cui ai commi 1 e 3 del presente articolo vengono comunicate al comitato.

Art. 8.

Pagamento degli indennizzi

1. La corresponsione delle somme in favore degli aventi diritto è effettuata dal gestore mediante assegno circolare non trasferibile ovvero mediante bonifico su conto corrente postale o bancario.

Art. 9.

- Contabilità e rendiconto di gestione 1. Il gestore tiene contabilità e scritture separate per le operazioni attinenti alla gestione del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, nonché separata amministrazione dei beni ad esso pertinenti, in modo che risulti identificato il patrimonio destinato a risondere delle obbligazioni del Fondo stesso.
2. Il rendiconto della gestione del Fondo viene redatto secondo le modalità stabilite nella concessione stipulata con il Ministero dell'economia e delle finanze.
 3. Il rendiconto approvato dal consiglio di amministrazione della Consap S.p.a., accompagnato dalla situazione patrimoniale del Fondo e da una relazione dello stesso consiglio sull'attività svolta, è immediatamente trasmesso al Ministero concedente per il successivo inoltro alla Corte dei conti.

Art. 10.

Composizione e funzionamento del comitato del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire

1. Presso la Consap S.p.a. è istituito il comitato del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire. Il comitato è composto da:
 - a) un rappresentante del Ministero dell'economia e delle finanze;
 - b) un rappresentante del Ministero della giustizia;
 - c) un rappresentante del Ministero delle attività produttive;
 - d) un rappresentante dell'Associazione bancaria italiana (ABI);
 - e) un rappresentante dell'Associazione nazionale fra le imprese assicuratrici (ANIA);
 - f) un rappresentante dell'Associazione nazionale costruttori edili (ANCE);
 - g) un rappresentante dell'Assocond - Conafi;
 - h) un rappresentante di Consap S.p.a.

Il comitato è presieduto dal rappresentante del Ministero dell'economia e delle finanze.

2. I componenti il comitato sono nominati, per la durata di un triennio, con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di concerto con il Ministro della giustizia.
3. Ai fini della validità delle sedute del comitato è richiesta la maggioranza assoluta dei componenti. Di ciascuna seduta è redatto apposito processo verbale.
4. L'ufficio di segreteria del comitato è composto da due rappresentanti della Consap.
5. Con decreto del Ministero della giustizia, di concerto con il Ministero dell'economia e delle finanze, vengono stabilite le entità e le modalità di corresponsione, a valere sul Fondo, delle indennità ai componenti del comitato e dell'ufficio di segreteria.

Art. 11.

Pareri del comitato

1. Il comitato, su richiesta del gestore, esprime parere in ordine alla determinazione delle linee guida e dei criteri di valutazione uniformi in merito a situazioni e documentazioni ricorrenti nell'espletamento dell'attività istruttoria, nonchè in relazione a specifici quesiti avanzati dallo stesso gestore.
 2. Il presente decreto sarà trasmesso ai competenti organi di controllo e sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.
- Roma, 2 febbraio 2006

Domanda di accesso alle prestazioni del Fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, ai sensi dell'art. 18 del D.lgs. n. 122 del 20.6.2005

BOZZA

(da inoltrare per via telematica, a mezzo lettera raccomandata r.r.; per consegna diretta c/o gli Uffici Consap; entro il termine di decadenza Di sei mesi dalla data di pubblicazione del Dm Giustizia 02/02/2006).

Alla Spett.le CONSAP S.P.A.

Concessionaria Servizi Assicurativi Pubblici

Il sottoscritto

.....
....

Nato a..... il

.....

Residente in

.....
....

C.A.P.

.....
.....

Codice Fiscale

.....
...

Telefono e/o cell.

.....

Indirizzo di e-mail

.....

Visto l'art. 12 del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 che istituisce il Fondo di per gli acquirenti di beni immobili da costruire, a norma della legge 2 agosto 2004 n. 210

CHIEDE

ai sensi del suddetto decreto di poter accedere alle prestazioni del Fondo in qualità di soggetto danneggiata dall'insorgenza di una situazione di crisi dovuta all'insolvenza del costruttore.

A tal fine dichiara (barrare la casella che interessa):

di aver subito la perdita di somme di denaro versate al costruttore di non aver acquisito la proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile da costruire, ovvero di non avere conseguito l'assegnazione, ovvero di averla conseguita nei casi di cui all'art. 13, comma 2 e 3 del decreto legislativo 122/2005;

di aver subito la perdita di altri beni trasferiti al costruttore come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire e di non aver acquistato la proprietà o altro diritto reale di godimento sull'immobile da costruire, ovvero di non averne conseguito l'assegnazione, ovvero di averla conseguita nei casi di cui all'art. 13, comma 2 e 3 del decreto legislativo 122/2005.

Dati identificativi dell'immobile

Luogo di ubicazione (i campi contrassegnati dall'asterisco sono obbligatori):

Via/P.zza/Località* n.
civico.....int.

Città*
prov.*C.A.P.*

Dati catastali (non obbligatori):

FoglioParticellaSub.
.....

Importi corrisposti al attraverso somme di denaro e/o trasferimento di altri beni, suddivisi per data di pagamento (detratte le eventuali somme già ottenute in restituzione in relazione alle perdite subite)

- O dataEuro

note:

.....
.....
.....

Documentazione da inviare entro il termine che verrà reso noto dalla Concessionaria

Barrare la casella di interesse:

Il sottoscritto invierà mediante plico raccomandato con ricevuta di ritorno i seguenti documenti:

Il sottoscritto consegnerà direttamente presso gli Uffici della Consap i seguenti documenti:

Barrare le caselle relative ai documenti prodotti:

a) copia del documento d'identità;

b) copia del contratto preliminare di vendita ovvero di altro atto o contratto, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto, l'assegnazione o comunque il trasferimento non immediato, a sé 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;

c) atto che certifichi l'esistenza di procedure implicanti una situazione di crisi del costruttore non ancora conclusa in epoca antecedente al 31.12.1993, né aperta successivamente al 21.7.2005. Tale situazione può essere *rappresentata da uno dei seguenti documenti*

- copia della sentenza di fallimento o della sentenza dichiarativa dello stato di insolvenza, ovvero certificato rilasciato dal Registro delle Imprese attestante il ricorrere delle situazioni di crisi;
- copia del decreto che dichiara aperta la procedura di concordato preventivo;
- copia del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria, ovvero certificato rilasciato dal Registro delle Imprese, attestante l'apertura delle predette procedure;
- certificato rilasciato dalla Cancelleria del Tribunale competente o dal Registro delle Imprese, attestante la pendenza della procedura di fallimento, ovvero di concordato preventivo, ovvero di liquidazione coatta amministrativa, ovvero di amministrazione straordinaria alla data del 31.12.1993, nel caso in cui le stesse siano iniziate anteriormente a tale data;
- d) prova documentale della sussistenza della perdita di somme di denaro versate o di altri beni trasferiti al costruttore come corrispettivo per l'acquisto o l'assegnazione dell'immobile da costruire; a tal fine costituisce prova anche copia del provvedimento che ha accertato definitivamente il credito nell'ambito di una delle procedure indicate nella lettera c) del presente articolo o la comunicazione di tale provvedimento proveniente dal competente organo della procedura;
- e) fuori dai casi previsti dalla successiva lettera f), dichiarazione sostitutiva di notorietà ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000 n. 445 di mancato acquisto, ovvero di mancato trasferimento, ovvero di mancata assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene;
- f) nel caso di acquisto o assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene per effetto di accordi negoziali con gli organi della procedura, copia di tali accordi e dell'atto di acquisto o assegnazione dai quali risulti il maggior prezzo corrisposto rispetto a quello originariamente pattuito; ovvero nel caso di acquisto o assegnazione della proprietà o di altro diritto reale sul bene per asta pubblica o da terzi aggiudicatari, copia del decreto di trasferimento o dell'atto di acquisto dai quali risulti il maggior prezzo corrisposto rispetto a quello originariamente pattuito;
- g) in caso di somme corrisposte al competente organo della procedura a seguito del positivo esperimento dell'azione revocatoria fallimentare, copia della sentenza anche non definitiva di accoglimento della azione revocatoria proposta ai sensi del secondo comma dell'articolo 67 del Regio Decreto 15 marzo 1942 n. 267;
- h) certificazione attestante che per l'immobile è stato richiesto il permesso di costruire o la concessione edilizia.

Eventuali contestatari

Al fine di facilitare l'istruttoria della pratica indicare nel presente modello anche i dati relativi ad altri soggetti eventualmente legittimati alle prestazioni del Fondo.

.....

Il sottoscritto dichiara inoltre:

- di essere consapevole che l'indennizzo richiesto al Fondo di solidarietà pub essere ottenuto una sola volta, anche nel caso in cui abbia subito più perdite in relazione a diverse e distinte situazioni di crisi;
- di essere consapevole delle penali in cui incorre in caso di dichiarazioni false, di falsità negli atti ed uso di atti falsi;
- di essere informato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 3 del decreto legislativo n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati dalla CONSAP S.p.A., anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione é resa.

Firma*.....

* Solo nel caso di trasmissione non telematica

Decreto Giustizia 31 ottobre 2006

Determinazione della misura del contributo obbligatorio a carico dei costruttori tenuti all'obbligo di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna della fideiussione, di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, da destinare al fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, istituito dall'articolo 12 del decreto legislativo n. 122 del 2005.

IL MINISTRO DELLA GIUSTIZIA di concerto con IL MINISTRO DELL' ECONOMIA E FINANZE Vista la legge 2 agosto 2004, n. 210, recante delega al governo per la tutela dei diritti patrimoniale degli acquirenti di immobili da costruire;

Visto l'art. 3, comma 1, lettera 3/4) della legge n. 210 del 2004, il quale detta principi e criteri direttivi per l'istituzione di un fondo di solidarietà a beneficio degli acquirenti che, a seguito dell'insolvenza del costruttore che abbia comportato l'apertura di procedura implicanti una situazione di crisi del costruttore non conclusa alla data del 31 dicembre 1993, né aperta successivamente alla data di pubblicazione del decreto legislativo delegato, 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 o l'acquisto delle titolarità di un diritto reale di godimento su immobili da costruire per iniziativa di una cooperativa;

Visto l'art. 3, comma 1, lettere g), h), i), della legge n. 210 del 2004, il quale detta principi e criteri direttivi per il reperimento delle risorse destinate ad alimentare il fondo, di individuazione del gestore del fondo, l'articolazione del fondo in sezioni autonome, la disciplina dei requisiti e della modalità di accesso ai contributi del fondo;

Visto l'art. 12 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, recante disposizione per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti degli immobili da costruire a norma della legge 2 agosto 2005, n. 210, istituisce il fondo di solidarietà per gli acquirenti degli immobili da costruire;

Visto l'art. 13 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 che stabilisce i requisiti per l'accesso alle prestazioni del fondo;

Visto l'art. 14 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 che prevede la struttura ed il funzionamento del fondo;

Visto l'art. 15 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 che disciplina le modalità di gestione del fondo;

Visto l'art. 17, comma 1, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 che istituisce il contributo obbligatorio a carico dei costruttori tenuti all'obbligo di procurare il rilascio e di provvedere alla consegna della fideiussione prevista dall'art. 2 del medesimo decreto;

Visto l'art. 17, comma 3, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 che, per la prima annualità, fissa la misura del contributo obbligatorio nel quattro per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione;

Visto, in particolare, l'art. 17, comma 4, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, il quale prevede che, per le annualità successive alla prima, la misura del contributo è stabilita con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, entro il limite massimo del cinque per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione;

Visto il decreto del Ministro della giustizia del 2 febbraio 2006, recante istituzione del fondo di solidarietà per gli acquirenti di beni immobili da costruire, ai sensi dell' art. 18, comma 6, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122;

Decreta:

Art. 1.

1. Dal giorno successivo alla data di pubblicazione del presente decreto nella Gazzetta Ufficiale, la misura del contributo obbligatorio previsto dall'art. 17, comma 4, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122 è stabilito nella misura del cinque per mille dell'importo complessivo di ciascuna fideiussione.

2. Il presente decreto sarà trasmesso ai competenti organi di controllo e sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.

Roma, 31 ottobre 2006

Ania Bozza polizza decennale postuma 19 settembre 2005

Area Altri Rami Danni
Settore Incendio

POLIZZA DI ASSICURAZIONE DECENNALE POSTUMA DANNI DIRETTI ALL'IMMOBILE

*Art. 4 (Assicurazione dell'immobile) 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.*

**LA NORMATIVA CONTRATTUALE DI SEGUITO RIPORTATA DEVE
ESSERE INTESA COME CONDIZIONI DI ASSICURAZIONI TIPO,
PRIVE DI VALORE VINCOLANTE PER LE ASSOCIATE**

**LE ASSOCIATE SONO LIBERE DI OFFRIRE AI PROPRI CLIENTI
CONDIZIONI DI ASSICURAZIONE DIVERSE**

- Scheda Tecnica
- Condizioni Generali di Assicurazione
- Sezione A - Danni all'immobile
- Sezione B - Responsabilità civile verso terzi
- Norme comuni per le sezioni A e B

Ed. 19 settembre 2005

POLIZZA DI ASSICURAZIONE DECENNALE POSTUMA DANNI DIRETTI ALL'IMMOBILE
 (Assicurazione dell'immobile ai sensi dell'art. 4 (Assicurazione dell'immobile) - Decreto legislativo

ramo	polizza n.	agenzia	codice	cod. sub agente	cod. produttore	codice prodotto	posizione archivio
decorrenza polizza	scadenza polizza	scadenza prima rata	frazionamento	scadenza annuale	adeguamento automatico	n. indice	
Aut. Spec. - Cod. Conv.	convenzione	cod. pagam.	n. allegati	dichiarazioni del Contraente 1	2	Coassicurazione quota	cod. Deleg.
Contraente					cod. cliente	codice fiscale / numero partita IVA	
indirizzo - via - n. civico - eventuale località				comune	provincia	c.a.p.	
Assicurato							

Ubicazione e descrizione dell'Immobile

indirizzo - via - n. civico - eventuale località	comune	provincia	c.a.p.
--	--------	-----------	--------

Descrizione e destinazione dell'immobile assicurato

SEZIONE A - DANNI ALL'IMMOBILE - GARANZIE e SOMME ASSICURATE

Partite	Descrizione	Somme assicurate	premio imponibile Euro
1A	Immobile (pari al valore di ricostruzione a nuovo dell'Immobile, compresi fissi ed infissi, escluso il valore dell'area)	, ⁰⁰	, ⁰⁰
1B	Involucro	, ⁰⁰	, ⁰⁰
2	Spese di demolizione e sgombero	, ⁰⁰	, ⁰⁰
3	Impermeabilizzazione delle coperture	, ⁰⁰	, ⁰⁰
4	Pavimentazioni e rivestimenti interni	, ⁰⁰	, ⁰⁰
5	Intonaci e rivestimenti esterni	, ⁰⁰	, ⁰⁰

Scoperti e limiti di indennizzo

Partite	Descrizione	Scoperti per sinistro	Limiti massimi di indennizzo per l'intera durata dell'assicurazione
1A	Immobile	__% con il minimo di euro _____, ⁰⁰	, ⁰⁰
1B	Involucro	__% con il minimo di euro _____, ⁰⁰	, ⁰⁰
3	Impermeabilizzazione delle coperture	__% con il minimo di euro _____, ⁰⁰ per sinistri occorsi nel 2° anno di operatività della polizza; __% con il minimo di euro _____, ⁰⁰ per sinistri occorsi nel 3°e 4° anno di operatività della polizza; __% con il minimo di euro _____, ⁰⁰ per sinistri occorsi nel 5° anno di operatività della polizza;	, ⁰⁰
4	Pavimentazioni e rivestimenti interni	__% con il minimo di euro _____, ⁰⁰ per sinistri occorsi nel 2° anno di operatività della polizza; __% con il minimo di euro _____, ⁰⁰ per sinistri occorsi nel 3°e 4° anno di operatività della polizza; __% con il minimo di euro _____, ⁰⁰ per sinistri occorsi nel 5° anno di operatività della polizza;	, ⁰⁰

5	Intonaci e rivestimenti esterni	<p>__% con il minimo di euro _____,°° per sinistri occorsi nel 2° anno di operatività della polizza;</p> <p>__% con il minimo di euro _____,°° per sinistri occorsi nel 3°e 4° anno di operatività della polizza;</p> <p>__% con il minimo di euro _____,°° per sinistri occorsi nel 5° anno di operatività della polizza;</p>	,°°
---	--	--	-----

SEZIONE B - RESPONSABILITÀ CIVILE VERSO TERZI

Massimale assicurato per tutti i sinistri che possono verificarsi durante la validità della polizza	Con il limite per ogni sinistro di	Scoperto, per ogni sinistro, limitatamente alle cose	premio imponibile euro
		___% con il minimo di euro _____,°°	_____,°°

Evidenziare le estensioni di garanzia richiamate:

Estensioni di garanzia

1.2	1.3	1.4	1.5
------------	------------	------------	------------

Dichiarazioni del Contraente a complemento o deroga di quanto dichiarato nel questionario e in calce alla polizza

Clausola di compromesso di stipula e frazionamento del premio

Premesso che il premio della presente polizza decennale postuma è unico ed indivisibile si stabilisce fra le Parti di frazionarne il pagamento come segue:
 - euro al perfezionamento della presente polizza.
 - euro all'ultimazione dei lavori prevista per le ore 24,00 del..... e a tale data decorrerà la garanzia prestata con la presente polizza decennale postuma, salvo quanto specificato in seguito.

La Società si impegna ad assicurare l'immobile alle condizioni della presente polizza purché:

- a) si sia provveduto al pagamento della prima rata di premio;
- b) non siano sopravvenute varianti in corso d'opera o proroghe della durata dei lavori di costruzione superiori a 12 mesi complessivi;
- c) non si siano verificati nel corso della costruzione dell' immobile sinistri che possano avere compromesso la stabilità e/o solidità dello stesso;
- d) sia stato effettuato, con esito favorevole, il monitoraggio in corso di costruzione, da parte del Controllore tecnico, delle parti dell'immobile per le quali è previsto ai fini del rilascio delle estensioni della garanzia assicurativa;

In ogni caso la presente polizza diviene operativa non prima delle ore 24,00 del giorno del pagamento della seconda rata di premio e comunque non prima delle ore 24,00 del giorno dell'emissione del certificato di ultimazione dei lavori.

Qualora la seconda rata di premio non venga corrisposta nei termini previsti, la garanzia è sospesa fino alle ore 24,00 del giorno del pagamento, fermo restando che in caso di inadempimento la Società può, a sua scelta, dichiarare risolto il contratto mediante lettera raccomandata oppure esigerne giudizialmente l'esecuzione.

Se una o più condizioni di cui alle lettere b), c), d) non risultassero soddisfatte, la Società si riserva la facoltà di considerare nulle le condizioni concordate al momento dell'emissione della polizza e di proporre nuove condizioni per l'operatività della stessa.

Qualora non si pervenga ad un accordo fra le Parti sulle nuove condizioni, la Società si impegna a rimborsare, al netto delle imposte, la rata di premio già versata.

Caratteristiche del Controllo Tecnico, qualora previsto per l'efficacia delle garanzie di polizza.

Premesso che il Contraente si obbliga, pena l'inefficacia della suindicata Clausola di compromesso di stipula:

- a prestare tutta la collaborazione necessaria al Controllore Tecnico nello svolgimento delle sue attività;
- a consegnare al Controllore Tecnico ogni documento da quest'ultimo richiesto;
- a consentire, ai rappresentanti del Controllore Tecnico, libero accesso al cantiere;
- a comunicare al Controllore Tecnico ed alla Società tutte le eventuali variazioni durante la costruzione dell'immobile, a qualunque causa siano esse dovute;
- a comunicare al Controllore Tecnico ed alla Società le date di ultimazione e di consegna dell'immobile nonché il valore finale dello stesso con un minimo di 15 giorni di preavviso;

ad autorizzare il Controllore Tecnico a fornire alla Società ogni documento e/o valutazione inerente l'attività di controllo tecnico svolta;

l'attività di controllo commissionata dal Contraente stesso al Controllore Tecnico dovrà avere i seguenti requisiti minimi:

.....

Dichiarazione di conformità del Controllore Tecnico ai requisiti minimi sopracitati inerenti l'attività di controllo commissionata dal Contraente

Il Controllore Tecnico dichiara, sotto la sua piena responsabilità professionale, di aver eseguito l'attività di controllo commissionata dal Contraente rispettando i requisiti minimi sopramenzionati e che la stessa ha avuto esito favorevole	Visto e Timbro di conformità del Controllore Tecnico	

Abbuono prima rata Euro	premio imponibile Euro	complemento / accessori Euro	imposte Euro	Totale Prima Rata Euro	Totale Prima Rata Lire
Premio Rate successive Fraz.	premio imponibile Euro	complemento / accessori Euro	imposte Euro	Totale Rate Successive Euro	Totale Rate Successive Lire

Ramo	Tipo	Codifica tecnica Settore	Posizione	Allegati Modelli:
------	------	-----------------------------	-----------	-------------------

condizioni generali di assicurazione

decennale postuma danni diretti all'IMMOBILE

Art. 4 (Assicurazione dell'immobile) 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.

Si conviene quanto segue:

- si intendono richiamate, a tutti gli effetti, le dichiarazioni del Contraente riportate sulla Scheda Tecnica di polizza;
- l'assicurazione è prestata per le singole Partite, per le somme e/o massimali indicati nella Scheda Tecnica di polizza, fatti salvi i limiti di indennizzo, gli scoperti e le franchigie eventualmente ivi previsti o nelle presenti Condizioni Generali di Assicurazione;
- l'assicurazione è operante esclusivamente per le Partite per le quali è stata indicata la somma assicurata o precisato il massimale e corrisposto il relativo premio;
- le definizioni hanno valore convenzionale e quindi integrano a tutti gli effetti la normativa contrattuale.

DEFINIZIONI

Alle seguenti denominazioni le Parti attribuiscono convenzionalmente il significato di seguito precisato:

- **Assicurato/Beneficiario:** il soggetto il cui interesse è protetto dall'assicurazione in proporzione alla quota di proprietà, ovvero l'acquirente vale a dire la persona fisica che acquista un edificio o una porzione di edificio da costruire in qualunque forma, compreso il leasing, con atto che abbia come fine il trasferimento futuro di un immobile o un diritto di godimento sullo stesso;
- **Assicurazione:** il contratto di assicurazione;
- **Collaudo:** tutti gli atti, le procedure e le prove necessarie a determinare l'utilizzo e l'agibilità dell'immobile secondo la sua destinazione d'uso, da effettuarsi entro i termini e nei modi previsti dalle norme di legge;
- **Contraente:** il soggetto che stipula l'assicurazione cioè il Costruttore;
- **Controllore tecnico:** l'organismo di Tipo A abilitato a redigere rapporti di ispezione in corso d'opera secondo le norme UNI EN 45004 che opera ai sensi delle norme UNI 10721 nonché sulla base dei requisiti minimi stabiliti nella Scheda tecnica;
- **Costruttore:** imprenditore o cooperativa edilizia come definiti dalla Legge 210/2004;
- **Immobile:** l'immobile costruito ovvero l'intero edificio di cui le quote di proprietà degli Assicurati sono parte;
- **Franchigia:** la parte di danno espressa in misura fissa che resta a carico dell'Assicurato;
- **Gravi difetti costruttivi:** gli eventi rientranti nelle fattispecie di cui all'art. 1669 del Codice Civile che colpiscono parti dell'immobile destinate per propria natura a lunga durata, compromettendo in maniera certa ed attuale la stabilità e/o l'agibilità dell'immobile, semprechè, in entrambi i casi, intervenga anche la dichiarazione di inagibilità emessa dal soggetto competente;
- **Impermeabilizzazione delle coperture:** sistemi di impermeabilizzazione continui, così definiti come da norme "UNI", costituiti da più strati funzionali in cui deve essere sempre presente l'elemento di tenuta all'acqua;
- **Indennizzo/Risarcimento:** la somma dovuta in caso di sinistro dalla Società da ripartire tra gli Assicurati in base alle rispettive quote di proprietà dell'intero immobile;
- **Legge :** Legge n. 210 del 2 agosto 2004;
- **Limite di indennizzo/Massimale:** l'importo massimo della copertura assicurativa da ripartire, in caso di sinistro, tra gli Assicurati in base alla quota di proprietà rapportata all'intero immobile;
- **Involucro:** i muri di tamponamento verticali esterni dell'immobile, esclusi fissi ed infissi, intonaci e rivestimenti nonché le parti a diretto contatto con il terreno;
- **Parti dell'Immobile destinate per propria natura a lunga durata:** le parti strutturali dell'immobile oggetto di collaudo statico ai sensi delle norme di legge ovvero quelle destinate per propria natura a resistere a sollecitazioni statiche trasmettendo i carichi della costruzione alle fondazioni e quindi al terreno e tutte le seguenti parti dell'opera quali, murature portanti, pilastri, travi, solai, rampe di scale, solette a sbalzo e quant'altro di simile;
- **Parti dell'Immobile non destinate per propria natura a lunga durata:** le opere di completamento e finitura dell'immobile non rientranti nella precedente definizione, quali ad esempio pavimentazioni, manti di copertura, impermeabilizzazioni, intonaci, rivestimenti, tramezzi, opere di isolamento termico ed acustico, infissi, impianti di riscaldamento, condizionamento, idrici, sanitari, di sollevamento, elettrici e quant'altro di simile;
- **Premio:** la somma dovuta dal Contraente alla Società;
- **Quota di proprietà:** l'immobile o porzione dell'immobile descritti ed individuati nell'atto di proprietà rogitato ed intestato al singolo Assicurato;
- **Scheda Tecnica:** la scheda annessa alla copertura assicurativa nella quale vengono riportati gli elementi informativi e riepilogativi, le somme assicurate, i massimali, i premi, gli scoperti, le franchigie, i limiti di indennizzo e di risarcimento nonché le estensioni di garanzia richiamate e rese operanti;
- **Scoperto:** la parte di danno espressa in misura percentuale che resta a carico dell'Assicurato;
- **Sinistro:** l'insieme dei danni cagionati da uno stesso evento o da una serie di eventi direttamente o indirettamente riconducibili ad una stessa causa prima;
- **Società:** l'impresa assicuratrice.

SEZIONE A – DANNI ALL'IMMOBILE

OGGETTO DELL'ASSICURAZIONE

Art. 1

La Società si obbliga nei confronti del Contraente ed in favore dell'Assicurato, in corrispettivo del premio convenuto ed anticipato, nei limiti, alle condizioni e con le modalità di cui alla presente polizza, ad indennizzare all'Assicurato, per la quota di proprietà, i danni materiali e diretti all'immobile assicurato, durante il periodo di efficacia del contratto sulla base delle seguenti garanzie ed estensioni di garanzia espressamente richiamate nella Scheda Tecnica:

1.1 – Garanzia base

L'obbligo della Società consiste esclusivamente:

- a) relativamente alla Partita 1A – Immobile, nell'indennizzo dei danni materiali e diretti causati all'immobile assicurato da uno dei seguenti eventi:
- rovina totale o parziale;
 - gravi difetti costruttivi;
- purchè detti eventi siano derivanti, come previsto dall'art. 1669 del Codice Civile, da un accidentale vizio del suolo o da un accidentale difetto di costruzione ed abbiano colpito parti dell'immobile destinate per propria natura a lunga durata;
- b) se espressamente richiamata nella Scheda Tecnica la presente estensione di garanzia, la copertura assicurativa viene estesa, relativamente alla Partita 2 – Spese di demolizione e sgombero, al rimborso delle spese necessarie per demolire, sgomberare e trasportare alla più vicina discarica autorizzata disponibile i residui delle cose assicurate a seguito di sinistro indennizzabile a termini della Garanzia base – punto a), nonché al rimborso dello smaltimento dei residui delle cose assicurate, nel limite del massimale assicurato. Le spese di smaltimento degli eventuali residui rientranti nella categoria "Rifiuti pericolosi" di cui al D. LGS. N. 22 del 5/2/97 e successive modifiche ed integrazioni e quelli radioattivi disciplinati dal D.P.R. n. 185/64 e successive modifiche ed integrazioni, sono indennizzabili nell'ambito dell'importo sopra definito sino alla concorrenza massima di un sublimite pari al ... % (... per cento) dell'importo stesso.

1.2 Estensione di garanzia "Involucro":

Se espressamente richiamata nella Scheda Tecnica la presente estensione di garanzia, la copertura assicurativa viene estesa, relativamente alla Partita 1B – Involucro, all'indennizzo dei danni materiali e diretti all'involucro, purchè detti danni siano derivanti da un accidentale difetto della costruzione e provochino:

1. distacco totale o parziale dell'involucro;
2. fessurazione passante diffusa tale da compromettere la tenuta all'aria ed all'acqua dell'involucro.

L'obbligo della Società si limita all'indennizzo dei danni dovuti a deformazioni della struttura portante eccedenti i limiti di progetto, tali da non compromettere in maniera certa ed attuale la stabilità, o ad un eventuale comportamento non elastico impreveduto ed imprevedibile dell'involucro o di parti dello stesso.

Restano comunque esclusi i danni da normale assestamento.

L'indennizzo consiste, nei limiti della somma assicurata alla Partita 1B – Involucro, nonché nel limite di indennizzo indicato nella Scheda Tecnica, nelle spese di riparazione o sostituzione delle parti danneggiate, materiali e manodopera, comprese quelle strettamente necessarie di demolizione e ripristino di parti dell'immobile.

1.3 Estensione di garanzia "Impermeabilizzazioni delle coperture":

Se espressamente richiamata nella Scheda Tecnica la presente estensione di garanzia, la copertura assicurativa viene estesa, relativamente alla Partita 3 – Impermeabilizzazione delle coperture, all'indennizzo dei danni materiali e diretti alle impermeabilizzazioni delle coperture, riconducibili ad un accidentale difetto di costruzione, verificatisi e denunciati a partire dal 2° anno successivo alla data di effetto della garanzia di cui all'Art.4 delle Condizioni Generali di Assicurazione e fino al 5° anno compreso. L'indennizzo consiste, nei limiti della somma assicurata alla Partita 3 - Impermeabilizzazione delle coperture nonché nel limite di indennizzo indicato nella Scheda Tecnica, nelle spese di riparazione o sostituzione della impermeabilizzazione impiegata, comprese quelle strettamente necessarie di demolizione e ripristino di parti dell'immobile.

1.4 Estensione di garanzia "Pavimentazioni e rivestimenti interni":

Se espressamente richiamata nella Scheda Tecnica la presente estensione di garanzia, la copertura assicurativa viene estesa, relativamente alla Partita 4 – Pavimentazioni e rivestimenti interni, all'indennizzo dei danni materiali e diretti a pavimentazioni e rivestimenti, entrambi di tipo ceramico o lapideo, dovuti a loro distacco o rottura e riconducibili ad un accidentale difetto di posa in opera, verificatisi e denunciati a partire dal 2° anno successivo alla data di effetto della garanzia di cui all'Art.4 delle Condizioni Generali di Assicurazione e fino al 5° anno. L'indennizzo consiste, nei limiti della somma assicurata alla partita 4-Pavimentazioni e rivestimenti interni nonché nel limite di indennizzo indicato nella Scheda Tecnica, nelle spese di riparazione o sostituzione delle parti danneggiate, materiali e manodopera, comprese quelle strettamente necessarie di demolizione e ripristino di parti dell'immobile.

1.5 Estensione di garanzia "Intonaci e rivestimenti esterni":

Se espressamente richiamata nella Scheda Tecnica la presente estensione di garanzia, la copertura assicurativa viene estesa relativamente alla Partita 5 – Intonaci e rivestimenti esterni, all'indennizzo dei danni materiali e diretti dovuti a distacco parziale o totale degli intonaci perimetrali o rivestimenti esterni dal supporto sul quale sono applicati e riconducibili ad un accidentale difetto di posa in opera, verificatisi e denunciati a partire dal 2° anno successivo alla data di effetto della garanzia di cui all'Art.4 delle Condizioni Generali di Assicurazione e fino al 5° anno. L'indennizzo consiste, nei limiti della somma assicurata alla partita 5 - Intonaci e rivestimenti esterni nonché nel limite di indennizzo indicato nella Scheda Tecnica, nelle spese di riparazione o sostituzione delle parti danneggiate, materiali e manodopera, comprese quelle strettamente necessarie di demolizione e ripristino di parti dell'immobile.

DELIMITAZIONE DELL'ASSICURAZIONE

Art. 2

La Società non è obbligata per:

- a) vizi palesi o vizi occulti dell'immobile comunque noti al Contraente ovvero all'Assicurato prima della decorrenza della presente assicurazione e comunque prima della stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione;
- b) danni cagionati da assestamento;
- c) danni di natura estetica, ivi compresi i viraggi di colore;
- d) danni derivanti da modifiche dell'immobile intervenute dopo il collaudo;
- e) danni indiretti o consequenziali;
- f) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; danni conseguenti a mancata o insufficiente manutenzione;
- g) danni di deperimento o logoramento che siano conseguenza naturale dell'uso o del funzionamento o causati dagli effetti gradualmente degli agenti atmosferici, o causati da ruggine, corrosione, ossidazione, incrostazioni;
- h) danni causati da difetti, anche gravi, alle parti dell'immobile non destinate per propria natura a lunga durata, salvo siano conseguenti a danni indennizzabili nella garanzia base e fermo quanto stabilito nelle estensioni di garanzia specifiche richiamate;
- i) danni all'involucro, salvo quanto stabilito richiamando l'estensione di garanzia specifica;
- j) spese di demolizione e sgombero, salvo se attivata la Partita 2 della Sezione A;
- k) danni di difettosa impermeabilizzazione, salvo quanto stabilito richiamando l'estensione di garanzia specifica;
- l) danni a pavimentazioni, rivestimenti ed intonaci, salvo quanto stabilito richiamando l'estensione di garanzia specifica;
- m) le spese di ricerca e riparazione del danno in eccedenza ad un sottolimito pari al% del limite di indennizzo relativo alla partita interessata dal danno. In nessun caso la Società corrisponderà, per singolo sinistro e per periodo assicurativo, somma superiore al limite di indennizzo previsto nella Scheda Tecnica per ciascuna partita assicurata;
- n) le spese ed i costi per il montaggio e lo smontaggio di eventuali impalcature o ponteggi o similari, ovvero per l'uso di attrezzature quali gru o piattaforme, atte agli stessi scopi, in eccedenza ad un sottolimito pari al% del limite di indennizzo relativo alla Partita 1B Involucro o alla Partita 3 Impermeabilizzazione delle coperture o alla Partita 5 Intonaci e rivestimenti esterni. In nessun caso la Società corrisponderà, per singolo sinistro e per periodo assicurativo, somma superiore al limite di indennizzo previsto nella Scheda Tecnica per ciascuna partita assicurata;
- o) danni causati da incendio, esplosione, scoppio, a meno che non derivino da eventi assicurati; da fulmine, caduta di aerei;
- p) danni da terremoto, maremoto, eruzione vulcanica, alluvione, inondazione e altri simili eventi naturali;
- q) danni da inquinamento di qualsiasi natura, da qualunque causa originato.

EFFICACIA DELLA GARANZIA

Art. 3

L'assicurazione è prestata alle seguenti condizioni essenziali per l'efficacia della garanzia:

- che l'immobile sia stato realizzato a regola d'arte, secondo la migliore tecnica costruttiva, in piena osservanza di leggi e regolamenti in vigore o di norme stabilite da organismi ufficiali ed in conformità del capitolato allegato al preliminare di vendita;
- che l'immobile stesso sia usato e destinato secondo il progetto e secondo quanto dichiarato nella Scheda Tecnica di polizza;
- che siano state eseguite con risultati favorevoli tutte le prove richieste dalle norme di legge;
- che il Contraente abbia presentato i seguenti documenti (che formano parte integrante della polizza e debbono essere allegati al contratto):
 1. il collaudo, con esito positivo e senza riserve, o in alternativa, il certificato di agibilità rilasciato dalla Pubblica Amministrazione;
 2. i rapporti tecnici, aventi esito favorevole, elaborati da un Controllore Tecnico, se espressamente richiamate estensioni di garanzia.Qualora non sia rispettata anche una sola delle condizioni suesposte, la garanzia o le estensioni della stessa non sono operanti.

EFFETTO E DURATA DELLA GARANZIA

Art. 4

La polizza è stipulata per la durata e con la decorrenza fissate in Scheda Tecnica. L'assicurazione ha effetto dalle ore 24,00 della data risultante dal certificato di ultimazione dei lavori.

La polizza non sarà operante in caso di mancato pagamento dell'intero premio.

Il premio deve essere pagato all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Società.

La garanzia avrà termine alla data di scadenza stabilita in polizza e comunque, salvo quanto previsto per le estensioni 1.3, 1.4 e 1.5, non oltre 10 (dieci) anni dall'ultimazione dei lavori. Dopo tale termine l'obbligo della Società cessa.

VALORE DELLE COSE ASSICURATE E DETERMINAZIONE DEL DANNO

Art. 5

La determinazione dei danni indennizzabili viene eseguita secondo le norme seguenti:

- a) stimando la spesa necessaria al momento del sinistro per l'integrale ricostruzione a nuovo dell'immobile di cui la proprietà dell'Assicurato fa parte escludendo il solo valore dell'area;

- b) stimando la spesa necessaria al momento del sinistro per ricostruire a nuovo le parti distrutte e per riparare quelle danneggiate dell'immobile di cui la proprietà dell'Assicurato fa parte ;
- c) stimando il valore ricavabile dai residui.
- L'ammontare del danno sarà pari all'importo della stima di cui al punto b), eventualmente integrato da quanto previsto ai commi l) ed m) dell'articolo 2) Delimitazione dell'assicurazione, diminuito dell'importo della stima di cui al punto c) nonché dello scoperto o della franchigia minima previsti nella Scheda Tecnica, ma non potrà comunque essere superiore alla somma assicurata per l'immobile al momento del sinistro (stima a).

SOMMA ASSICURATA - ASSICURAZIONE PARZIALE

Art. 6

La somma assicurata deve corrispondere:

- a) per la Partita 1A - Immobile e 1B - Involucro, al costo per l'integrale ricostruzione a nuovo dell'immobile di cui la proprietà dell'Assicurato fa parte escludendo il solo valore dell'area;
- b) per la Partita 3 Impermeabilizzazione delle coperture, al costo per l'integrale ricostruzione a nuovo delle impermeabilizzazioni delle coperture comprensivo di materiali e costi di manodopera;
- c) per la Partita 4 Pavimentazioni e rivestimenti interni, al costo per l'integrale ricostruzione a nuovo delle pavimentazioni e rivestimenti interni comprensivo di materiali e costi di manodopera;
- d) per le Partita 5 Intonaci e rivestimenti esterni, al costo per l'integrale ricostruzione a nuovo degli intonaci e rivestimenti esterni comprensivo di materiali e costi di manodopera.

Se al momento del sinistro la somma assicurata - rivalutata secondo quanto previsto dall'Art. 13 - Indicizzazione, risulta inferiore a quanto disposto dai precedenti lettere a) usque d), la Società risponderà dei danni solo in proporzione del rapporto esistente tra la somma assicurata ed il relativo costo di integrale ricostruzione, ferma restando la piena applicazione delle franchigie convenute sull'importo indennizzabile a termini di polizza.

DEROGA ALLA PROPORZIONALE

Art. 7

Non si applicherà la regola proporzionale di cui all'Art. 6 - Assicurazione parziale, se la somma assicurata, rivalutata secondo quanto previsto dall'Art. 13 - Indicizzazione, risulterà insufficiente in misura non superiore al ...%. Qualora tale limite del ...% dovesse risultare oltrepassato, la regola proporzionale sarà operante per l'eccedenza rispetto alla somma assicurata aumentata di detta percentuale.

PAGAMENTO DELL'INDENNIZZO

Art. 8

Il pagamento dell'indennizzo verrà effettuato all'Assicurato, in proporzione alla quota di proprietà, previa detrazione degli importi per franchigia e scoperto indicati nella scheda di polizza, a fronte di una quietanza redatta dalla Società e sottoscritta dall'Assicurato, per la propria quota, liberatoria anche per il Contraente per i danni che hanno formato oggetto di indennizzo.

L'importo da corrisponderci sarà pari al valore di ricostruzione o riparazione dell'immobile, o delle parti di esso, al momento del sinistro tenendo conto del grado di vetustà, stato di conservazione e modo d'uso.

A ricostruzione o riparazione avvenuta, purché la stessa sia effettuata entro 1 (uno) anno dalla data del sinistro, la Società provvederà a versare all'Assicurato, in proporzione alla quota di proprietà, il conguaglio di indennizzo derivante dalla differenza tra l'ammontare del danno determinato a norma del secondo comma dell'Art. 5 e quanto già corrisposto secondo il precedente capoverso.

INTERVENTI PROVVISORI E MODIFICHE NON RELATIVI AD OPERAZIONI DI SALVATAGGIO

Art. 9

I costi di interventi provvisori a seguito di sinistro indennizzabile, diversi da quelli di cui all'art. 1914 del C.C., sono a carico della Società solo nel caso in cui costituiscano parte di quelli definitivi e non aumentino il costo complessivo del sinistro.

Tutti gli altri costi inerenti a modifiche ed a spese per localizzare il danno non sono comunque indennizzabili.

PROCEDURE PER LA VALUTAZIONE DEL DANNO

Art. 10

L'ammontare del danno è concordato dalle Parti direttamente oppure, a richiesta di una di esse, mediante Periti nominati uno dalla Società e l'altro dall'Assicurato, con apposito atto unico. I due Periti devono nominarne un terzo quando si verifichi disaccordo e anche prima, su richiesta di uno di essi. Il terzo Perito interviene soltanto in caso di disaccordo e le decisioni sui punti controversi sono prese a maggioranza. Ciascun Perito ha facoltà di farsi assistere e coadiuvare da altre persone, le quali potranno intervenire nelle operazioni peritali, senza però avere alcun voto deliberativo.

Se una delle Parti non provvede alla nomina del proprio Perito o se i Periti non si accordano sulla nomina del terzo, tali nomine, anche su richiesta di una sola delle Parti, sono demandate al Presidente del Tribunale nella cui giurisdizione è avvenuto il sinistro.

Ciascuna delle Parti sostiene le spese del proprio Perito; quelle del terzo sono ripartite a metà.

MANDATO DEI PERITI

Art. 11

I Periti devono:

- a) indagare su circostanze, natura, causa e modalità del sinistro;
- b) verificare l'esattezza delle descrizioni e dichiarazioni del Contraente e accertare se, al momento del sinistro, esistevano circostanze che avessero aggravato il rischio e non fossero state dichiarate;
- c) verificare se il Contraente o l'Assicurato abbiano adempiuto gli obblighi di cui all'Art.20;
- d) verificare esistenza, qualità e quantità delle cose assicurate alle partite colpite secondo i criteri di valutazione di cui all'Art. 5;
- e) stimare e liquidare il danno in conformità alle disposizioni di polizza.

I risultati delle operazioni peritali, concretati dai Periti concordi o dalla maggioranza in caso di perizia collegiale, devono essere raccolti in apposito verbale (con allegate le stime dettagliate), da redigersi in doppio esemplare, uno per ognuna delle Parti.

Tali risultati sono obbligatori per le Parti, rinunciando queste sin d'ora a qualsiasi impugnativa, salvo il caso di dolo o di violazione dei patti contrattuali e salvo rettifica degli errori materiali di conteggio. La perizia collegiale è valida anche se un Perito rifiuta di sottoscriverla: tale rifiuto deve essere attestato dagli altri Periti nel verbale definitivo di perizia.

I Periti sono dispensati dall'osservanza di ogni formalità giudiziaria.

ONERE DELLA PROVA A CARICO DELL'ASSICURATO

Art. 12

In tutti i casi in cui la Società rileva la non indennizzabilità di un danno in dipendenza di qualche delimitazione generale o particolare dei rischi assicurati stabilita nella presente polizza, resta inteso che l'onere della prova che tale danno rientra nella garanzia della polizza è a carico dell'Assicurato che intenda far valere un diritto all'indennizzo.

INDICIZZAZIONE

Art. 13

Le somme assicurate e le franchigie previste nella Scheda Tecnica, si intendono adeguati, ad ogni ricorrenza annuale dalla data di decorrenza fissata in polizza, del ...%.

LIMITE DI INDENNIZZO

Art. 14

Le somme assicurate per ciascuna partita resa operativa nella Scheda Tecnica, con la rivalutazione prevista all'Art. 13 - Indicizzazione - costituiscono il massimo indennizzo che la Società è tenuta a corrispondere all'Assicurato in proporzione alla quota di proprietà, per uno o più sinistri e per l'intera durata del contratto, fermi gli eventuali limiti di indennizzo indicati nella Scheda Tecnica di polizza.

SEZIONE B – RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI

OGGETTO DELL'ASSICURAZIONE

Art. 15

La Società si obbliga a tenere indenne l'Assicurato, nei limiti dei massimali convenuti per la Sezione B, di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi per morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose in seguito ad un sinistro indennizzabile ai sensi della precedente Sezione A - Garanzia base nonché della estensione 1.2 Involucro comma 1), se operante.

DELIMITAZIONE DELL'ASSICURAZIONE

Art. 16

Non sono considerati terzi:

- a) il coniuge, il convivente di fatto, i genitori, i figli dell'Assicurato, le persone iscritte nello stato di famiglia dell'Assicurato, nonché qualsiasi altro parente od affine con lui convivente;
- b) quando l'Assicurato non sia una persona fisica, il legale rappresentante, il socio a responsabilità illimitata, l'amministratore e le persone che si trovino con loro nei rapporti di cui alla lettera a);
- c) in caso di condominio, l'amministratore;
- d) in caso di quota di proprietà locata, il conduttore nonché qualsiasi altro parente od affine con lui convivente.

L'assicurazione non comprende:

- e) i danni da polvere di qualsiasi natura, qualunque sia la causa che li ha originati;
- f) i danni cagionati da vizi dell'immobile derivanti da modifiche o innovazioni realizzate dopo l'inizio della presente copertura assicurativa;
- g) i danni a cose assicurate o assicurabili in base alla garanzia diretta prevista alla Sezione A;
- h) i danni conseguenti a sinistro indennizzabile in base alle estensioni di garanzia anche se espressamente richiamate nella Scheda Tecnica e rese operative;
- i) i danni da inquinamento di qualsiasi natura, qualunque sia la causa che li ha originati, nonché da interruzione, impoverimento o deviazione di sorgenti o di corsi d'acqua, alterazioni delle caratteristiche od impoverimento di falde acquifere, giacimenti minerari od in genere di quanto trovasi nel sottosuolo suscettibile di sfruttamento.

GESTIONE DELLE CONTROVERSIE - SPESE LEGALI

Art. 17

La Società assume, fino a quando ne ha l'interesse, la gestione delle vertenze, tanto in sede stragiudiziale che giudiziale, sia civile che penale, a nome dell'Assicurato, designando, ove occorra, legali e tecnici e avvalendosi di tutti i diritti od azioni spettanti all'Assicurato stesso. Sono a carico della Società le spese sostenute per resistere all'azione promossa contro l'Assicurato, entro il limite di un importo pari al quarto del massimale stabilito in polizza per il danno cui si riferisce la domanda.

Qualora la somma dovuta al danneggiato superi detto massimale, le spese sono ripartite tra Società e Assicurato in proporzione al rispettivo interesse.

La Società non riconosce peraltro spese incontrate dall'Assicurato per legali o tecnici che non siano da essa designati e non risponde di multe o ammende né delle spese di giustizia penale.

L'Assicurato è responsabile di ogni pregiudizio derivante dalla inosservanza dei termini e degli altri obblighi di cui sopra; ove poi risulti che egli abbia agito in connivenza coi terzi danneggiati o ne abbia favorito le pretese, decade dai diritti del contratto.

DURATA DELL'ASSICURAZIONE

Art. 18

L'assicurazione, per quanto riguarda il periodo di copertura, la sua durata, cessazione, interruzione o sospensione, segue le modalità indicate per la Sezione A.

Decorre dalla data fissata nella Scheda Tecnica e comunque non prima del momento in cui è efficace la garanzia per la Sezione A.

norme comuni per le sezioni a e b

DELIMITAZIONE DELL'ASSICURAZIONE

Art. 19

La Società non è obbligata ad indennizzare o a risarcire:

- a) le penalità, i danni da mancato godimento in tutto o in parte dell'immobile assicurato, i danni da mancato lucro ed ogni specie di danno indiretto, come, a titolo di esempio, quelli derivanti da interruzioni o sospensioni totali o parziali di attività, le perdite di valore dell'immobile;
 - b) le perdite di denaro, assegni, effetti cambiari, titoli, valori e prove di crediti, nonché le perdite o i danni a schedari, disegni, materiale contabile, fatture o documenti, materiali di imballo, quali casse, scatole, gabbie e simili;
 - c) i danni cagionati o agevolati da dolo dell'Assicurato, del Contraente, dell'utente dell'Immobile o delle persone del fatto delle quali essi devono rispondere;
 - d) i difetti di rendimento dei beni assicurati;
 - e) i danni dovuti a sollecitazioni meccaniche, chimiche o termiche, di qualsiasi altro genere che non rientrino nelle specifiche previste per i materiali utilizzati;
 - f) i danni derivanti da modifiche o innovazioni, anche esterne all'immobile, realizzate dopo l'inizio della presente copertura assicurativa;
 - g) i danni causati da vizi del suolo riconducibili a modifiche esterne, all'immobile assicurato, successive alla costruzione dello stesso;
- La Società non è inoltre obbligata per:
- h) i danni connessi o derivanti dalla presenza, detenzione e dall'impiego dell'amianto e/o suoi derivati e/o prodotti contenenti amianto;

- i) i danni verificatisi in occasione di esplosioni o emanazioni di calore o radiazioni, provenienti da trasmutazioni del nucleo dell'atomo, come pure radiazioni provocate dall'accelerazione artificiale di particelle atomiche, salvo che il Contraente o l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con detti eventi;
- j) i danni verificatisi in occasione di atti di guerra, di insurrezione, di tumulti popolari, di scioperi, di sommosse, di occupazioni di fabbrica ed edifici in genere, di sequestri, di atti di terrorismo o di sabotaggio organizzato, di occupazione militare, di invasione, salvo che il Contraente o l'Assicurato provi che il sinistro non ebbe alcun rapporto con tali eventi.

OBBLIGHI IN CASO DI SINISTRO

Art. 20

In caso di sinistro l'Assicurato deve farne denuncia in base a quanto disciplinato dal successivo articolo 21 - Denuncia di sinistro.

La denuncia deve contenere la narrazione del fatto, la indicazione delle conseguenze, nonché la data, il luogo e le cause del sinistro.

L'Assicurato deve poi far seguire, nel più breve tempo possibile, le notizie, i documenti e gli eventuali atti giudiziari relativi al sinistro, adoperandosi alla raccolta degli elementi per la difesa nonché, se la Società lo richieda, per un componimento amichevole, astenendosi in ogni caso da qualsiasi riconoscimento della propria responsabilità.

DENUNCIA DI SINISTRO

Art. 21

Tutti i sinistri devono essere denunciati per iscritto dal Contraente o dall'Assicurato, all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza oppure alla Società, entro i 3 giorni successivi all'accadimento del sinistro o al momento in cui il Contraente o l'Assicurato ne sia venuto a conoscenza, ai sensi dell'Art. 1913 C.C., e comunque non oltre 12 mesi dalla data di scadenza del periodo coperto dalla specifica garanzia assicurativa. Dopo tali termini l'obbligo della Società cessa.

Il Contraente o l'Assicurato che esageri dolosamente l'ammontare del danno o ricorra, per giustificare l'ammontare del danno, a documenti non veritieri o a mezzi fraudolenti, che manometta od alteri dolosamente le tracce o le parti danneggiate dal sinistro, decade dal diritto all'indennizzo.

VARIAZIONE DELL'ASSICURATO

Art. 22

Nel caso di vendita di quote di proprietà dell'immobile la polizza opera nei confronti del nuovo soggetto risultante nell'atto di passaggio di proprietà che, per il periodo residuo e sino alla scadenza indicata nella Scheda Tecnica, diviene Assicurato.

DICHIARAZIONI INESATTE O RETICENZE - OBBLIGHI DEL CONTRAENTE O DELL'ASSICURATO

Art. 23

La Società presta il suo consenso all'assicurazione e determina il premio in base alle dichiarazioni del Contraente, il quale è obbligato a manifestare tutte le circostanze che possono influire sull'apprezzamento del rischio. Nel caso di dichiarazioni inesatte o di reticenze si applicheranno le disposizioni degli artt. 1892 e 1893 del Codice Civile.

Il Contraente o l'Assicurato venuto a conoscenza di un qualsiasi fatto che possa interessare la polizza deve darne notizia formale alla Società e rimetterle al più presto, mediante lettera raccomandata, un dettagliato rapporto scritto. Deve inoltre fornire alla Società ed ai suoi incaricati tutte le informazioni ed i documenti e le prove che possono venirgli richieste e consentire, in ogni momento, la visita alle cose assicurate.

PERIODO DI ASSICURAZIONE E PREMIO

Art. 24

Il periodo di assicurazione, in base al quale è stato determinato e convenuto il premio, coincide con la durata stabilita in Scheda Tecnica di polizza e comunque cessa entro dieci anni dall'ultimazione dei lavori, salvo minori durate se ed ove previste.

ONERI FISCALI

Art. 25

Le imposte e gli altri oneri stabiliti per legge, presenti e futuri, connessi alla stipulazione e all'esecuzione della presente polizza sono a carico del Contraente e dell'Assicurato anche se il pagamento ne sia stato anticipato dalla Società.

FORMA DELLE COMUNICAZIONI DEL CONTRAENTE O DELL'ASSICURATO ALLA SOCIETÀ

Art. 26

Tutte le comunicazioni alle quali il Contraente o l'Assicurato è tenuto, debbono farsi, per essere valide, con lettera raccomandata, alla Direzione della Società, ovvero all'Agenzia alla quale è assegnata la polizza.

FORO COMPETENTE

Art. 27

Foro competente è quello individuato ai sensi della normativa vigente.

Dichiarazioni del contraente

Il Contraente ai sensi degli Artt. 1892, 1893, 1910 C.C. dichiara:

- 1) non ha in corso altre assicurazioni con altre Compagnie per i rischi previsti nella presente polizza;
- 2) la descrizione delle opere assicurate e la loro ubicazione sono conformi alle proprie dichiarazioni e determinano la precisa qualità e natura del rischio, coerentemente alle quali vennero convenute le condizioni di assicurazione ed il premio di polizza.

In caso di difformità dalle precedenti dichiarazioni, indicare "NO" sul frontespizio di polizza nella rispettiva casella "dichiarazioni del Contraente" ed inserire ogni eventuale integrazione o modifica a quanto sopra indicato nell'apposito spazio "dichiarazioni del Contraente a complemento o deroga di quanto dichiarato nel questionario e in calce alla polizza".

Agli effetti degli Artt. 1341 e 1342 del C.C., il sottoscritto dichiara di approvare espressamente le disposizioni degli Articoli seguenti delle "Condizioni Generali di Assicurazione": Art. 10 - Procedura per la valutazione del danno; Art. 11 - Mandato dei periti; Art. 12 - Onere della prova a carico dell'assicurato; Art. 21 - Denuncia di sinistro. Nonché la Clausola di compromesso di stipula e frazionamento del premio prevista nella Scheda Tecnica unitamente agli obblighi previsti per il Controllo Tecnico qualora previsto per l'efficacia delle garanzie di polizza.

IL CONTRAENTE

.....

Informativa ex Art. 7 DLGS 30.6.2003 n. 196

Decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, art. 39

Art. 39 (Ipoteche).

1. Ai fini dell'iscrizione ipotecaria le banche possono eleggere domicilio presso la propria sede.
2. Quando la stipulazione del contratto e l'erogazione del denaro formino oggetto di atti separati, il conservatore dei registri immobiliari, in base alla quietanza rilasciata dal beneficiario del finanziamento, esegue, a margine dell'iscrizione già presa, l'annotazione dell'avvenuto pagamento e dell'eventuale variazione degli interessi convenuta dalle parti; in tal caso l'ipoteca iscritta fa collocare nello stesso grado gli interessi nella misura risultante dall'annotazione stessa.
3. Il credito della banca relativo a finanziamenti con clausole di indicizzazione è garantito dall'ipoteca iscritta fino a concorrenza dell'importo effettivamente dovuto per effetto dell'applicazione di dette clausole.
L'adeguamento dell'ipoteca si verifica automaticamente se la nota d'iscrizione menziona la clausola di indicizzazione.
4. Le ipoteche a garanzia dei finanziamenti non sono assoggettate a revocatoria fallimentare quando siano state iscritte dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento. L'art. 67 della legge fallimentare non si applica ai pagamenti effettuati dal debitore a fronte di crediti fondiari.
5. I debitori, ogni volta che abbiano estinto la quinta parte del debito originario, hanno diritto a una riduzione proporzionale della somma iscritta. Essi hanno inoltre il diritto di ottenere la parziale liberazione di uno o più immobili ipotecati quando, dai documenti prodotti o da perizie, risulti che per le somme ancora dovute i rimanenti beni vincolati costituiscono una garanzia sufficiente ai sensi dell'art. 38.
6. In caso di edificio o complesso condominiale per il quale può ottenersi l'accatastamento delle singole porzioni che lo costituiscono, ancorchè in corso di costruzione, il debitore, il terzo acquirente, il promissario acquirente o l'assegnatario del bene ipotecato o di parte dello stesso, questi ultimi limitatamente alla porzione immobiliare da essi acquistata o promessa in acquisto o in assegnazione, hanno diritto alla suddivisione del finanziamento in quote e, correlativamente, al frazionamento dell'ipoteca a garanzia.
- 6-bis. La banca deve provvedere agli adempimenti di cui al comma 6 entro il termine di novanta giorni dal ricevimento della richiesta di suddivisione del finanziamento in quote corredata da documentazione idonea a comprovare l'identità del richiedente, la data certa del titolo e l'accatastamento delle singole porzioni per le quali è richiesta la suddivisione del finanziamento. Tale termine è aumentato a centoventi giorni se la richiesta riguarda un finanziamento da suddividersi in più di cinquanta quote.
- 6-ter. Qualora la banca non provveda entro il termine indicato al comma 6-bis, il richiedente può presentare ricorso al presidente del tribunale nella cui circoscrizione è situato l'immobile; il presidente del tribunale, sentite le parti, ove accogla il ricorso, designa un notaio che, anche avvalendosi di ausiliari, redige un atto pubblico di frazionamento sottoscritto esclusivamente dal notaio stesso. Dall'atto di suddivisione del finanziamento, o dal diverso successivo termine stabilito nel contratto di mutuo decorre, con riferimento alle quote frazionate, l'inizio dell'ammortamento delle somme erogate; di tale circostanza si fa menzione nell'atto stesso.
- 6-quater. Salvo diverso accordo delle parti, la durata dell'ammortamento è pari a quella originariamente fissata nel contratto di mutuo e l'ammortamento stesso è regolato al tasso di interesse determinato in base ai criteri di individuazione per il periodo di preammortamento immediatamente precedente. Il responsabile del competente Ufficio del Territorio annota a margine dell'iscrizione ipotecaria il frazionamento del finanziamento e della relativa ipoteca, l'inizio e la durata dell'ammortamento ed il tasso relativo.
7. Agli effetti dei diritti di scritturato e degli emolumenti ipotecari, nonchè dei compensi e dei diritti spettanti al notaio, gli atti e le formalità ipotecarie, anche di annotazione, si considerano come una sola stipula, una sola operazione sui registri immobiliari e un solo certificato. Gli onorari notarili sono ridotti alla metà.».

Regio decreto 16 marzo 1942, n. 267, art. 72-bis

Art. 72-bis. (Contratti relativi ad immobili da costruire).

In caso di situazione di crisi del costruttore ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera c), della legge 2 agosto 2004, n. 210, 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.

Codice civile Art. 1669

(Rovina e difetti di cose immobili).

Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purchè sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta.

Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.