

# Vendita immobili da costruire: il nuovo modello standard di fideiussione

**Dal 23 settembre 2022**, ossia dopo 30 dalla sua pubblicazione nella G.U. (pubblicato sulla [GU n. 197 del 24 agosto 2022](#)), è in vigore la **polizza decennale per gli immobili in costruzione** che dovrà essere sottoscritta dal costruttore e dall'acquirente e presentata al momento del rogito. **La polizza, in caso di vizi dell'immobile consente a chi acquista la casa di far valere i propri diritti all'indennizzo.**

*La norma sulla stipula della polizza, prevede l'obbligo, in capo al costruttore dell'immobile, di contrarre e consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, 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. In caso di inadempimento all'obbligo, l'acquirente che abbia comunicato al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto ha diritto di escutere la fideiussione.*

E' giunto così a conclusione l'iter del decreto interministeriale (ministero dello sviluppo economico e ministero dell'economia) che fornisce i criteri dello schema di polizza. Una garanzia prevista dalla legge del 2005 (dlgs 122/05) per chi acquista un immobile in costruzione. Il decreto pubblicato in Gazzetta Ufficiale si aggiunge al decreto del ministero della giustizia, pubblicato in Gazzetta Ufficiale lo scorso 24 agosto, sul rilascio della fideiussione da parte del costruttore, altro tassello delle garanzie previste dalla legge per chi sceglie di acquistare un immobile in costruzione.

Il decreto che si compone di 3 articoli e contiene come allegati il modello standard per le polizze indennitarie decennali postume «Allegato A – Schema Tipo» e precisa che, ai fini di semplificazione delle procedure di attivazione della copertura assicurativa, il contraente e l'assicuratore compilano e sottoscrivono la sola scheda tecnica contenuta nell'«Allegato B – Scheda Tecnica».

Gli schemi allegati al provvedimento costituiscono contenuto minimo della polizza assicurativa e possono essere modificate dalle parti solo in senso più favorevole per il beneficiario. In ottica di semplificazione delle procedure di attivazione della copertura assicurativa il contraente e l'assicuratore compilano e sottoscrivono la scheda tecnica contenuta nell'«Allegato B – Scheda Tecnica», nonché l'attestazione di conformità della polizza assicurativa di cui all'«Allegato C – Attestazione di conformità».

*All'atto del rogito il contraente presenta copia della polizza e copia dell'«Attestazione di Conformità». L'Assicuratore rilascia copia dell'«Attestazione di Conformità» al notaio che ne fa richiesta. Nell'atto di trasferimento si dovrà inserire la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità.*

**Le fideiussioni che saranno quindi, richieste a banche e assicurazioni dalle imprese di costruzioni al fine di ottemperare agli obblighi previsti dal D.Lgs. 122/2005** (che contiene la disciplina sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire) **dovranno essere stipulate secondo le condizioni definite dal [DM 6 giugno 2022 n. 125](#).**

Le polizze già sottoscritte (se stipulate a decorrere dal 16 marzo 2019 ) manterranno la loro efficacia. Solo in caso di rinnovo dovranno essere adeguate.

Il modello di fideiussione, di cui al citato DM 6 giugno 2022 n. 125, rappresenta una delle novità che erano state introdotte dal D.Lgs. n. 14/2019, tra cui l'obbligo della trascrizione del contratto preliminare e l'estensione della copertura fideiussoria anche all'ipotesi di mancata consegna della postuma decennale.

**In allegato:**

- [Circolare n°372 C 2022](#)
- [Decreto 6 giugno 2022 n 125](#)
- [TAIC modello standard Fideiussione](#)

(Articolo tratto da *Professione Geometra* Rivista online dell'Associazione Nazionale Donne Geometra – 05.10.2022)