

# **Tutela acquirenti immobili da costruire Il modello standard di Fideiussione**

## **Analisi dei contenuti**

**novembre 2025**

## 1. Il rilascio della Fideiussione secondo le indicazioni del D. Lgs. 122/2005

Al momento della stipula del contratto preliminare di vendita relativo ad immobile da costruire (o atto equipollente che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà) o in un momento antecedente (ma non dopo) il costruttore è obbligato a consegnare all'acquirente una fideiussione a garanzia dell'importo complessivo definito nel contratto con esclusione della quota a saldo da versare al rogito e delle somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante. Dalla fideiussione sono altresì esclusi gli eventuali contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia (es. edilizia agevolata) di cui potrebbe beneficiare il costruttore.

La finalità è quella di tutelare coloro che (solo se persone fisiche) acquistano un immobile da costruire, o in corso di costruzione, attraverso uno strumento che garantisca il recupero di tutte le somme effettivamente versate all'impresa di costruzioni sotto forma di caparra e acconti<sup>1</sup> nel caso in cui si verifichi una delle seguenti situazioni:

- il costruttore incorra in una delle “situazioni di crisi” espressamente individuate dall’art. 3 comma 2 D. Lgs. n. 122/2005 (ossia esecuzione immobiliare, fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata, liquidazione coatta amministrativa);
- il costruttore non abbia consegnato alla stipula del contratto definitivo di compravendita la polizza assicurativa per i vizi e gravi difetti a condizione però che l’acquirente comunichi la volontà di non procedere alla stipula dell’atto definitivo (art. 3 comma 3 lett. b D. Lgs. n. 122/2005)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> L’opinione prevalente è che nell’importo garantito siano comprese anche le somme versate a titolo di IVA.

<sup>2</sup> Si ricorda che il notaio deve attestare che sia stata consegnata la polizza assicurativa per vizi e gravi difetti e che questa sia conforme al modello standard che non è stato tuttavia ancora emanato. L’atto di trasferimento deve contenere la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità al modello. In assenza del modello il notaio deve limitarsi perciò a verificare che la polizza venga consegnata. La previsione che la fideiussione debba garantire l’acquirente non solo in caso di crisi del costruttore ma anche in caso di mancato rilascio della predetta polizza decennale postuma è stata introdotta dal D. Lgs. 14/2019. La previsione non è retroattiva ed è applicabile solo nel caso in cui i beni oggetto di acquisto siano gli immobili più recenti, quelli il cui titolo edilizio sia stato richiesto a partire dal 16 marzo 2019.

Al verificarsi dei presupposti di operatività, che danno diritto all'escussione della garanzia, l'acquirente/beneficiario potrà incassare solo quanto egli effettivamente avrà versato sino a quel momento (oltre agli interessi legali maturati).

La garanzia deve coprire l'intero importo da versare prima del rogito; tuttavia, in caso di escussione, l'acquirente avrà diritto al rimborso esclusivamente delle somme già effettivamente versate fino a quel momento. Questo principio garantisce che la fideiussione serva esclusivamente a restituire le somme anticipate, senza creare un vantaggio economico ulteriore per l'acquirente.

**Non è consentita la consegna di tante fideiussioni in corrispondenza dei pagamenti pattuiti.** In tale senso il modello standard non ha ovviamente apportato innovazioni non potendo approvare modifiche che sarebbero state in contrasto con le previsioni della fonte normativa primaria. In altre parole la normativa non consente di suddividere la garanzia in più fideiussioni corrispondenti ai singoli pagamenti concordati.

La fideiussione può essere rilasciata anche per un'obbligazione condizionale o futura, con la previsione, in tal caso, dell'importo massimo garantito (ai sensi dell'art. 1938 del codice civile). E' consentito cioè il rilascio di una fideiussione "progressiva", idonea a garantire gli importi via via effettivamente riscossi dal costruttore entro il limite massimo costituito dall'intero importo che il costruttore dovrà incassare prima del trasferimento della proprietà o del diritto reale.

Nella prassi commerciale è frequente il ricorso **all'atto di prenotazione o promessa unilaterale di acquisto** con la quale il futuro acquirente dichiara la sua volontà di acquistare l'immobile a determinate condizioni accompagnando la proposta, di norma, con un versamento in conto prezzo di vendita. In questo caso la fideiussione dovrà essere rilasciata quando interviene l'accettazione da parte del costruttore, della proposta. Infatti, la legge prevede l'applicabilità delle garanzie nel caso di contratto preliminare o di altro atto equipollente, quale può essere la proposta unilaterale di acquisto o l'atto di prenotazione espressamente accettato.

Se la somma è da imputare all'eventuale intervento di un'agenzia immobiliare quale onorario professionale è da ritenere che essa non debba essere assoggettata a fideiussione. Ma in questo caso è opportuno che l'attribuzione al mediatore sia espressamente indicata nella proposta.

### 👉 FOCUS: QUALE IMPORTO VA GARANTITO DALLA FIDEIUSSIONE ?

- ◆ le somme già riscosse (caparre<sup>3</sup>, acconti) o gli altri corrispettivi già acquisiti (ad es. immobili dati in permuta dall'acquirente).
  - ◆ le somme che il costruttore debba riscuotere dopo il contratto preliminare ma prima che si verifichi il passaggio di proprietà.
- ➡ Non rientrano nelle somme garantite, quelle somme che il costruttore dovrà riscuotere solo una volta in cui si verifichi il passaggio di proprietà, gli importi che eventualmente dovranno essere finanziati da enti terzi quali banche e i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

### CHI RILASCIÀ LA FIDEIUSSIONE

La fideiussione, secondo le indicazioni normative:

- deve essere rilasciata **da banche o imprese di assicurazioni**<sup>4</sup>; pertanto, una fideiussione rilasciata da un soggetto diverso, rispetto ad una Banca o ad un'Assicurazione, non consente di adempiere all'obbligo normativo;
- deve prevedere **la rinuncia al beneficio della preventiva escusione del debitore** principale e quindi la possibilità per l'acquirente di rivolgersi direttamente alla banca o alla compagnia di assicurazione, senza dover prima tentare di recuperare il credito presso il costruttore;
- mantiene la sua **efficacia anche qualora il costruttore non paghi il premio**.

### ✓ DA RICORDARE

- ◆ per i fabbricati costruiti in base a titolo edilizio richiesto o presentato sino a tutto il 15 marzo 2019 la fideiussione poteva essere rilasciata: (i) da una banca; (ii) da un'impresa di assicurazione; (iii) da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del T.U.B.
- ◆ per i fabbricati costruiti in base a titolo edilizio richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019 la fideiussione può essere rilasciata solo da: (i) una banca; (ii) un'impresa di assicurazione

<sup>3</sup> "...la garanzia fideiussoria di cui al D.Lgs. n. 122/2005 concerne anche le somme versate dall'acquirente a titolo non di acconto, bensì di "caparra confirmatoria" ex art. 1385 c.c." Tribunale Torino, Sez. I, 19/03/2021

<sup>4</sup> Si ricorda, infatti, che con le modifiche introdotte dal D. Lgs. 14/2019 non è più consentito, come in precedenza, rivolgersi ad altri soggetti quali gli intermediari finanziari iscritti all'Albo di cui all'art. 107 TUB.

## SANZIONI

**La mancata consegna della fideiussione da parte del costruttore è causa di nullità (relativa) del contratto, che può essere fatta valere solo dall'acquirente e (dal 23 settembre 2022) che sia conforme al modello standard.** L'acquirente può dunque scegliere se agire in giudizio per far valere la nullità del contratto preliminare, oppure mantenere valido il contratto stipulato, pur in assenza della garanzia fideiussoria.

La nullità riguarda:

- l'inadempimento dell'obbligo di consegna della fideiussione;
- la mancata consegna di fideiussione idonea (ad esempio: rilasciata da un soggetto diverso da banche o assicurazioni oppure rilasciata per importi non corrispondenti a quelli pagati e da pagarsi prima della stipulazione del definitivo oppure rilasciata con una durata annuale senza rinnovo della stessa);
- la mancata consegna di fideiussione tempestiva. Tale ipotesi dopo la introduzione della obbligatorietà di stipula del contratto preliminare con l'assistenza del notaio non dovrebbe più verificarsi. Il notaio, infatti, non può ricevere un preliminare privo di polizza fideiussoria.

### IN BREVE:

👉 **OBBLIGO DEL COSTRUTTORE:** al momento della stipula del contratto preliminare di vendita (o atto equipollente), il costruttore deve consegnare all'acquirente una fideiussione a garanzia delle somme versate👉 escludendo: la quota a saldo da versare al rogito; importi erogati da soggetti mutuanti; contributi pubblici con garanzia autonoma.

#### OPERATIVITÀ DELLA GARANZIA:

- rimborsa solo le somme effettivamente versate (con interessi legali)
- deve coprire l'intero importo dovuto prima del rogito
- non sono ammesse fideiussioni frazionate per singoli pagamenti.

#### CARATTERISTICHE DELLA FIDEIUSSIONE:

- deve essere rilasciata da banche o assicurazioni
- deve prevedere la rinuncia alla preventiva escusione del debitore
- resta valida anche se il costruttore non paga il premio

#### → SANZIONI E CONTROLLI:

- Nullità relativa del contratto in caso di mancata consegna azionabile solo dall'acquirente.
- Il notaio, alla stipula del preliminare, deve verificare la fideiussione e la sua conformità al modello standard.

### ✓ DA RICORDARE

◆ Per tutti gli immobili, edificati sulla base di titoli edilizi richiesti o presentati anteriormente al 16 marzo 2019, si applica la normativa (D. Lgs. 122/2005) senza le modifiche del D. Lgs. 14/2019 e quindi:

- non c'è alcun obbligo di menzionare la polizza decennale nell'atto notarile;
- in caso di mancata consegna della polizza decennale, alcuna sanzione è prevista in capo al venditore;
- non c'è l'obbligo di corrispondenza della fideiussione al modello ministeriale;
- non si deve stipulare il preliminare necessariamente per atto notarile.

## 2. Il modello standard di cui al DM 125 del 6 giugno 2022

Il provvedimento è entrato in vigore l'8 settembre 2022, ma l'art. 2 comma 1 stabilisce che l'obbligo di stipulare le fideiussioni in conformità al modello standard decorre a partire dal trentesimo giorno successivo alla pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale del regolamento, e dunque a partire **dal 23 settembre 2022**.

Il modello standard definisce:

- nella prima parte regolamentare, l'ambito di applicazione e le disposizioni transitorie (artt. 1 e 2);
- nell'Allegato A le condizioni generali obbligatorie di operatività del contratto di fideiussione che viene stipulato tra il soggetto Garante (la banca o l'impresa assicuratrice) e il soggetto obbligato (costruttore o cooperativa edilizia);
- nella Allegato B i contenuti sintetici che deve riportare la Scheda tecnica che costituisce parte integrante del contratto di fideiussione.

### Indicazioni generali sull'applicazione del modello standard

Secondo quanto previsto dall'articolo 1 del DM la Fideiussione rilasciata ai sensi del D. Lgs. 122/2005 deve essere stipulata utilizzando il modello standard.

Le clausole previste dalla Sezione I (ossia tutte quelle che riguardano l'oggetto e il funzionamento della garanzia) possono essere **modificate** solo in senso più favorevole per il Beneficiario (ossia il promissario acquirente).

Le clausole previste dalla Sezione II (in particolare Cessione del beneficio, Surrogazione e Rivalsa) **sono derogabili** su accordo delle parti fermi restando i principi stabiliti dalla legislazione vigente in materia di fideiussione e cessione del credito.

La fideiussione può essere rilasciata anche **congiuntamente da più garanti**. In tal caso le relative garanzie possono essere rilasciate con unico atto o con atti separati.

La fideiussione **deve garantire l'importo complessivo** ossia il totale delle somme o il valore di altra forma di corrispettivo che il costruttore ha riscosso (prima della stipula del preliminare) e deve ancora riscuotere fino alla stipula del rogito.

**Non è ammessa l'applicazione di franchigie.**

**Il modello standard è prescritto solo per le fideiussioni rilasciate dal 23 settembre 2022.**

Infatti, le polizze già sottoscritte fino a quella data (se stipulate a decorrere dal 16 marzo 2019) manterranno la loro efficacia. Solo in caso di rinnovo dovranno essere adeguate.

Il Decreto non lo chiarisce espressamente ma le eventuali polizze che fossero ancora in vigore, rilasciate, invece, in data antecedente al 16 marzo 2019 non dovranno in ogni caso essere adeguate.

### **Modello standard: principali contenuti**

#### *Art. 1 - Oggetto della Garanzia*

La fideiussione deve garantire le somme e il valore di ogni altro corrispettivo che le parti hanno pattuito che siano versate (anche a titolo di caparra) prima del trasferimento della proprietà oltre agli interessi legali maturati fino alla data di esclusione.

#### *Art. 2 – Durata ed efficacia della Garanzia*

**La garanzia decorre dalla data di stipula del contratto preliminare e cessa automaticamente nei seguenti casi:**

- quando il garante riceve copia dell'atto di trasferimento che contenga gli estremi della postuma decennale;
- quando l'atto definitivo di compravendita sia stipulato ugualmente anche in assenza della polizza postuma decennale. Tale ultimo aspetto è utile a chiarire come l'atto possa, in punto di diritto, essere stipulato anche in assenza della polizza essendo, in ogni caso, tutelato l'acquirente dalla possibilità di far valere la nullità del contratto definitivo. Premesso che l'acquirente non può rinunciare (ai sensi dell'art. 5 co. 1-bis D. Lgs. 122/2005) alle forme di garanzia previste in suo favore, in caso di mancata consegna della polizza postuma decennale egli riceve, infatti, una doppia

tutela potendo sia escutere la fideiussione (ma solo se recede dal contratto) sia far dichiarare la nullità del contratto.

Deve ritenersi implicitamente prevista la possibilità di prorogare il termine di scadenza della fideiussione in funzione di un eventuale slittamento della data del rogito.

#### *Art. 3 – Somma garantita*

La disposizione definisce, in conformità alle previsioni dell'art. 2 D. Lgs. 122/2005 come deve essere calcolato l'importo coperto dalla garanzia fideiussoria.

La fideiussione “è prestata per un importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il Contraente ha ricevuto dal Beneficiario, nonché alle somme e al valore di ogni altro corrispettivo che, secondo i termini e le modalità stabilite nel Contratto, il Contraente deve ancora riscuotere, prima del trasferimento o dell'assegnazione della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile”.

Sono **escluse** dalla copertura le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

Nel caso in cui ci siano modifiche al progetto che comportino un aumento del corrispettivo, è necessario adeguare la fideiussione. Tuttavia, una soluzione preferibile sarebbe quella di versare direttamente la differenza di importo al momento del rogito.

#### *Art. 4 – Escussione della garanzia*

La previsione è utile a ribadire che la richiesta di escussione avanzata dal promissario acquirente potrà riguardare solo le somme e il valore di ogni altro corrispettivo **effettivamente riscossi** dal costruttore maggiorati degli interessi legali.

Sarà cura del Beneficiario fornire al Garante l'idonea documentazione attestante i pagamenti effettuati.

*Art. 5 - Tempi di escussione della garanzia Art. 6 Modalità di escussione della garanzia*

Le due previsioni indicano nel dettaglio le condizioni e le modalità con le quali il Beneficiario può far valere la garanzia prestata a suo favore.

Tali previsioni non aggiungono elementi ulteriori e di rilievo rispetto alle indicazioni normative del D. Lgs. 122/2005.

*Art. 7 - Obblighi informativi*

La previsione illustra gli obblighi informativi che competono anche al Costruttore.

In particolare:

- il Beneficiario (ossia il promissario acquirente) è tenuto a comunicare tempestivamente al Garante ciascun pagamento eseguito successivamente alla stipula della presente Fideiussione;
- sia il Costruttore che il Beneficiario sono tenuti a trasmettere quanto prima al Garante copia dell'atto di trasferimento della proprietà o altro diritto reale di godimento sull'Immobile;
- Contraente, Beneficiario e Garante sono tenuti a comunicare tempestivamente ogni variazione dei recapiti inseriti nella Scheda tecnica. In questo caso il Garante trasmette alle altre parti una nuova Scheda tecnica contenente i dati aggiornati.

*Art. 8 - Rinuncia al beneficio della preventiva escussione Art. 9 - Eccezioni del Garante Art. 10 - Pagamento della garanzia*

Tali previsioni ricalcano il contenuto del D.Lgs. 122/2005 senza aggiungere informazioni di rilievo.

*Art. 11 - Forma delle comunicazioni Art. 12 – Modifiche*

Le disposizioni chiariscono le modalità per poter effettuare le comunicazioni (esclusivamente lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante posta elettronica certificata) e per apportare eventuali modifiche concordate tra costruttore e acquirente. Si ipotizza che tra le modifiche possa rientrare anche quella relativa alla data del rogito così come ad una integrazione dell'importo garantito.

Nella **Sezione II del modello standard** sono riportate le previsioni relative a:

#### *Art. 15 - Cessione del beneficio*

La disposizione serve a precisare che il beneficio della Fideiussione e dei crediti da essa derivanti non può essere ceduto senza il preventivo consenso del Garante.

#### *Art. 16 - Surrogazione e rivalsa*

Si tratta di norme che trovano la loro fonte nel codice civile e che servono ad offrire una tutela al soggetto Garante. Surroga e regresso rispondono a finalità diverse. Con la surroga, infatti, il fideiussore acquisisce la stessa posizione del creditore garantito (acquirente), potendo così esercitare i singoli diritti e le azioni che prima spettavano al creditore nei confronti del debitore principale (impresa di costruzioni).

Con il diritto di regresso il fideiussore che ha pagato avrebbe la possibilità di recuperare dal debitore principale le somme pagate in forza della garanzia rilasciata. Il regresso si configura quindi come l'esercizio del diritto alla restituzione degli esborsi sostenuti.

### **Scheda Tecnica**

La scheda tecnica (Allegato B del DM) è parte integrante del modello standard e rappresenta il modulo sintetico dove sono racchiuse alcune informazioni minime necessarie relative all'attivazione della garanzia. Qualsiasi modifica che riguarda i dati in essa riportati dovrà essere comunicata, secondo le modalità definite nell'Allegato A, al Garante che provvederà al suo aggiornamento.