DISPOSIZIONI PER LA TUTELA DEI DIRITTI PATRIMONIALI DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE

Art. 3

Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione

La fideiussione e' rilasciata da una banca o da un'impresa esercente le assicurazioni; essa deve garantire, nel caso in cui il costruttore incorra in una situazione di crisi di cui al comma 2 o, nel caso di inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4, 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 e' verificata. (6) (7) (10) (12) 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. La fideiussione puo' essere escussa:

a) a decorrere dalla data in cui si e' 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 volonta' 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 volonta' di subentrare nel contratto preliminare;

b) a decorrere dalla data dell'attestazione del notaio di non aver ricevuto per la data dell'atto di trasferimento della proprieta' la polizza assicurativa conforme al decreto ministeriale di cui all'articolo 4, quando l'acquirente ha comunicato al costruttore la propria volonta' di recedere dal contratto di cui all'articolo 6. (6) (7) (10) (12) 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. Il mancato pagamento del premio o della commissione non e' opponibile all'acquirente. Il fideiussore e' 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 e' tenuto a rimborsare all'acquirente le spese da quest'ultimo effettivamente sostenute e strettamente necessarie per conseguire la detta restituzione, oltre i relativi interessi. L'efficacia della fideiussione cessa nel momento in cui il fideiussore riceve dal costruttore o da un altro dei contraenti copia dell'atto di trasferimento della proprieta' o di altro diritto reale di godimento sull'immobile o dell'atto definitivo di assegnazione il quale contenga la menzione di cui all'articolo 4, comma 1-quater. (6) (7) (10) (12) Con decreto del Ministro della giustizia, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, e' determinato il modello standard della fideiussione. (6) (7) (10) (12)

Versione in vigore dal 15 agosto 2020, non più in vigore dal 2 marzo 2021 · versione 8

RIFERIMENTI NORMATIVI

Atto	Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire
Estremi	Decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122
Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale del 6 luglio 2005

NOTE DI AGGIORNAMENTO

(6) Il D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14 ha disposto (con l'art. 389, comma 3) che "Le disposizioni di cui agli articoli 3 e 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, come modificati dagli articoli 385 e 386 del presente codice, si applicano anche nelle more dell'adozione dei decreti di cui agli articoli 3, comma 7-bis, e 4, comma 1-bis, del predetto decreto legislativo e il contenuto della fideiussione e della polizza assicurativa e' determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto dalle richiamate disposizioni".

(7) Il D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, come modificato dal D.L. 8 aprile 2020, n. 23, ha disposto (con l'art. 389, comma 1) la proroga dell'entrata in vigore della modifica dei commi 1, 3, 7 e 7-bis del presente articolo, disposta dall'art. 389, comma 3 del medesimo D.Lgs., dal 15 agosto 2020 al 1° settembre 2021.

(10) Il D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, come modificato dal D.L. 24 agosto 2021, n. 118, ha disposto (con l'art. 389, comma 1) la proroga dell'entrata in vigore della modifica dei commi 1, 3, 7 e 7-bis del presente articolo, disposta dall'art. 389, comma 3 del medesimo D.Lgs., dal 1° settembre 2021 al 16 maggio 2022.

(12) Il D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, come modificato dal D.L. 30 aprile 2022, n. 36, ha disposto (con l'art. 389, comma 1) la proroga dell'entrata in vigore della modifica dei commi 1, 3, 7 e 7-bis del presente articolo, disposta dall'art. 389, comma 3 del medesimo D.Lgs., dal 16 maggio 2022 al 15 luglio 2022.

Fonte del testo: dati aperti ufficiali, licenza CC BY 4.0
Fonti e licenze su iuspedia.it/fonti-e-metodologia. Il testo non ha carattere di ufficialità: fa fede quello pubblicato nella Gazzetta Ufficiale.

Documento generato da Iuspedia.it il 25 novembre 2026
https://www.iuspedia.it/decreto-legislativo-122-2005/art-3-rilascio-contenuto-e-modalita-di-escussione-della-fideiussione/versione/8

Inquadra il QR code per aprire la pagina su Iuspedia.it