

LISTA DOCUMENTI PER PRELIMINARI DI FABBRICATI DA COSTRUIRE (cessione da Impresa)

A) DATI RELATIVI AI CONTRAENTI:

(i) In caso di **SOCIETA'**: visura aggiornata del Registro Imprese e copia dello Statuto vigente, generalità complete del legale rappresentante con dimostrazione dei relativi poteri (e quindi se richieste eventuali delibere di assemblea o del consiglio di amministrazione ovvero decisioni dei soci o degli amministratori).

(ii) in caso di **PERSONE FISICHE**:

- copia della carta d'identità o di altro documento di identità (in corso di validità) e copia del cartellino del codice fiscale o della tessera sanitaria.

- per le **persone coniugate** o **unite civilmente**: estratto per sunto dell'atto di matrimonio o dell'atto di unione civile e copia dell'eventuale convenzione di adozione di regime patrimoniale.

- in caso di conviventi in regime di comunione dei beni: copia del contratto di convivenza contenente l'opzione per il regime della comunione dei beni ai sensi dell'art. 1, c. 50 e segg., legge 20 maggio 2016 n. 76.

- se persona fisica che agisce **nell'esercizio di impresa** (ditta individuale): visura aggiornata del Registro Imprese

(iii) in caso di intervento di **procuratori**: copia conforme all'originale della **procura**.

N.B: di norma i preliminari contengono la **riserva di nomina** (in base alla quale il promissario acquirente può designare altro soggetto per la stipula del definitivo): precisare se si vuole invece escludere o limitare tale riserva di nomina

B) DATI RELATIVI ALLA TITOLARITA' ED AI VINCOLI SUI BENI

- **Titolo di proprietà**: copia dell'**atto notarile** di acquisto dell'area sulla quale verrà costruito o è in corso la costruzione il nuovo fabbricato o di acquisto del bene da ristrutturare (mediante demolizione/ricostruzione).

- nel caso gli immobili siano **gravati da servitù e/o vincoli** (ad esempio di tipo urbanistico) o comunque da formalità pregiudizievoli esibire copia dell'atto costitutivo della servitù e/o del vincolo o della formalità pregiudizievole e la relativa nota di trascrizione depositata presso la Conservatoria dei RR.II.

- nel caso gli immobili siano **gravati da ipoteche** iscritte a garanzia di mutui di cantiere esibire copia dell'atto di mutuo e la relativa nota di iscrizione depositata presso la Conservatoria dei RR.II.; vanno inoltre precisate le modalità ed i termini convenuti tra le parti in relazione al subentro e/o all'estinzione dei mutui e delle relative garanzie (ad esempio se è previsto un accollo del mutuo o di quota del mutuo da parte dell'acquirente in sede di rogito, ovvero se è previsto l'impegno del venditore ad ottenere la cancellazione o quanto meno l'atto di assenso alla cancellazione dell'ipoteca prima del rogito, in relazione anche a quanto disposto dall'art. 8 del Dlgs 122/2005 nei casi in cui sia applicabile la disciplina dettata da detto decreto)

- in caso di aree inserite in un **Piano Urbanistico Attuativo** (Piano di Lottizzazione, Piano di recupero ecc.) necessita copia della convenzione urbanistica stipulata con il Comune con relativa nota di trascrizione

C) DATI RELATIVI AL CORRISPETTIVO

- **prezzo** convenuto per la vendita; modalità e termini di pagamento dello stesso
- eventuale **caparra confirmatoria**
- eventuali **acconti** da pagare in corso d'opera (con indicazione delle date ovvero degli stati di avanzamento lavori previsti per il pagamento)
- se le parti si sono avvalse di un **mediatore** necessitano i dati identificativi, il numero di partita I.V.A. o il codice fiscale dell'agente immobiliare, il suo numero di iscrizione al REA presso la C.C.I.A.A. (se si tratta di società necessitano anche i dati relativi ai legali rappresentanti), l'ammontare del compenso per ciascuna delle parti
- gli estremi (da comunicare quantomeno al momento della stipula del preliminare) degli **assegni circolari o bancari** (necessariamente non trasferibili) o dei **bonifici bancari** utilizzati per il pagamento della eventuale caparra, degli eventuali acconti e degli eventuali compensi corrisposti al mediatore

D) DATI RELATIVI ALLA IDENTIFICAZIONE DEI BENI

- **dati catastali** relativi all'area sulla quale verrà costruito o è in corso la costruzione il nuovo fabbricato o del bene da ristrutturare (mediante demolizione/ricostruzione).
- **elaborato progettuale** relativo al fabbricato da costruire; se si tratta di edificio condominiale (ossia con due o più unità) vanno opportunamente evidenziate le unità promesse in vendita (ad esempio con specifica colorazione o con una particolare sigla)
- **Capitolato** delle opere e finiture nel quale vanno descritte in maniera dettagliata le caratteristiche tecniche del fabbricato (per quanto concerne struttura portante, fondazioni, tamponature, solai, copertura, infissi, impianti, ecc.) nonché le finiture.
- ai fini della **trascrizione** dell'atto, qualora trattasi di unità in edificio condominiale (ossia con due o più unità), vanno anche indicati i **millesimi** delle unità promesse in vendita rispetto all'intero edificio e **la superficie utile** delle stesse
- se si tratta di edificio condominiale (ossia con due o più unità) vanno opportunamente evidenziate nell'elaborato progettuale anche le **parti comuni** condominiali

E) DATI RELATIVI ALLA COSTRUZIONE

- **copia dei titoli edilizi** che autorizzano l'intervento edilizio se ed in quanto già rilasciati al momento di stipula del preliminare
- **termine massimo** previsto per il completamento della costruzione (anche in relazione ai vari stati di avanzamento lavori)
- **termine per la stipula** del rogito definitivo
- la **classe energetica** prevista per la futura costruzione

F) DOCUMENTI E DATI RICHIESTI DAL D.LGS 122/2005

Presupposti per l'applicazione della disciplina del D.lgs 122/2005 sono i seguenti:

- venditore che agisce nell'esercizio di impresa (non si applica se a vendere è un privato)
- acquirente persona fisica (non si applica se ad acquistare è una società)
- fabbricato da costruire o in corso di costruzione e non ancora in condizioni tali da essere dichiarato agibile (non si applica al preliminare avente per oggetto unità per le quali sia già stata presentata la segnalazione

certificata di agibilità o ad unità per le quali non sia prevista dopo la stipula del preliminare alcuna attività edilizia o di finitura da parte del venditore)

- il progetto di costruzione sia già stato presentato al Comune (non si applica se il progetto NON è ancora stato presentato al Comune).

Verificandosi i presupposti di cui sopra necessitano i seguenti ulteriori dati e documenti:

- **Polizza fideiussoria** a garanzia di tutte le somme che in base al preliminare il venditore deve incassare prima del rogito definitivo. La polizza può essere rilasciata solo da Banche o Imprese di Assicurazione. Qualora il progetto sia stato presentato **dopo il 16 marzo 2019** la polizza va rilasciata utilizzando il Modello standard approvato dal Ministero della Giustizia o qualora tale modello non fosse ancora stato approvato in conformità alle disposizioni di legge (si allega alla presente bozza di polizza fideiussoria conforme al disposto di legge per progetti presentati dopo il 16 marzo 2019)

- **Polizza CAR** (Contractor's All Risk) ossia la polizza di cantiere. Tale polizza non è obbligatoria per la stipula del preliminare ma ne è necessaria la formalizzazione per ottenere poi la **polizza decennale indennitaria postuma** prescritta dall'art. 4 del D.lgs. 122/2005, senza la quale non sarà possibile stipulare il rogito definitivo di compravendita (in quanto prescritta a pena di nullità dello stesso) nè sarà possibile sbloccare la polizza fideiussoria (che può essere escussa dall'acquirente anche in caso di mancata di consegna al rogito della suddetta polizza decennale postuma).

- Dati identificativi delle **ditte cui sono stati affidati gli appalti** per la costruzione dell'edificio e per la realizzazione degli impianti e finiture (art. 6 Dlgs 122/2005)

G) DATI RICHIESTI AI FINI FISCALI:

- Precisare se vengono richieste le **AGEVOLAZIONI PRIMA CASA**

- Eventuali pattuizioni inerenti **bonus fiscali** per interventi di recupero edilizio (demolizione e ricostruzione vecchi fabbricati) precisando se detti bonus verranno fruiti dal venditore (ad es. Ecobonus o Sisma bonus) o se verranno fruiti, dopo il rogito, dall'acquirente (ad es. bonus per ristrutturazione edilizia, bonus per vendita case antisismiche); eventuali pattuizioni in ordine allo sconto in fattura o alla cessione del credito ex art. 121 D.L. 34/2020.

H) MANDATI

E' possibile inserire nel preliminare:

- mandato con i quali l'acquirente incarica il venditore a redigere il Regolamento di Condominio

- riserva a favore del venditore delle facoltà di meglio precisare le parti comuni condominiali, di procedere a costituire servitù attive e passive, di compiere ogni atto necessario per dare attuazione a Piani Urbanistici o comunque per rendere più fruibili gli spazi comuni, ecc., con mandato irrevocabile a favore del venditore (da confermare anche nel rogito definitivo) per dare attuazione a dette facoltà.

Allegato:

- bozza polizza fideiussoria per immobili da costruire con progetto presentato in Comune dopo il 16 marzo 2019

FIDEIUSSIONE

ai sensi dell'art. 3, comma 7-bis, del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122

DEFINIZIONI

- a) **«Decreto legislativo»:** 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*), come modificato dal "*Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza*" di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14;
- b) **«Banca»:** impresa autorizzata all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385 (*Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia - TUB*);
- c) **«Impresa di assicurazione»:** impresa autorizzata all'esercizio dell'attività assicurativa nel ramo n. 15 (cauzione) di cui all'articolo 2, comma 3, del decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209 (*Codice delle assicurazioni private*);
- d) **«Garante»:** la Banca o l'Impresa di assicurazione che rilascia la Fideiussione, i cui estremi identificativi sono riportati nella Fideiussione e nella relativa Scheda tecnica;
- e) **«Beneficiario»:** l'acquirente dell'Immobile come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera a), del Decreto legislativo;
- f) **«Contraente»:** il costruttore dell'Immobile come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera b), del Decreto legislativo;
- g) **«Immobile»:** l'immobile da costruire come definito dall'articolo 1, comma 1, lettera d), del Decreto legislativo;
- h) **«Contratto»:** il contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o un atto avente le medesime finalità ai sensi dell'articolo 2, comma 1, del Decreto legislativo e con le esclusioni ivi previste; per le società cooperative, l'atto equipollente di cui all'articolo 2, comma 2, del Decreto legislativo;
- i) **«Fideiussione o Garanzia»:** la garanzia fideiussoria di cui agli articoli 2 e 3 del Decreto legislativo;
- l) **«Somma garantita o Importo complessivo garantito»:** l'importo massimo complessivo della Fideiussione, corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il Contraente ha riscosso e deve ancora riscuotere dal Beneficiario prima del trasferimento della proprietà dell'Immobile o di altro diritto reale di godimento sullo stesso, oltre ai relativi interessi legali maturati;
- m) **«Scheda tecnica»:** allegato alla Fideiussione, che riporta i termini della Fideiussione e le condizioni cui la stessa è subordinata;

CONDIZIONI GENERALI DI GARANZIA

Art. 1 - Oggetto della Garanzia

Il Garante si impegna nei confronti del Beneficiario - nel caso in cui il Contraente incorra in una situazione di crisi che si intende verificata a norma dell'articolo 3, comma 2, del Decreto legislativo, oppure nel caso di inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4 del medesimo decreto legislativo - a rimborsare, nei limiti della Somma garantita indicata nella Scheda tecnica, le somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il Contraente ha riscosso e deve ancora riscuotere dal Beneficiario prima del trasferimento della proprietà dell'Immobile o di altro diritto reale di godimento sullo stesso, oltre ai relativi interessi legali maturati sino alla data di cui all'articolo 3 del Decreto legislativo.

Art. 2 - Durata ed efficacia della Garanzia

La Garanzia decorre dalla data di stipula del Contratto.

L'efficacia della Garanzia cessa automaticamente nel momento in cui il Garante riceve dal Contraente o dal Beneficiario copia dell'atto di trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'Immobile o copia dell'atto definitivo di assegnazione del medesimo, contenenti la menzione di cui all'articolo 4, comma 1-*quater*, del Decreto legislativo

Art. 3 - Somma garantita

La Fideiussione, anche ai sensi dell'articolo 1938 codice civile, è prestata per un importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro corrispettivo che il Contraente abbia ricevuto dal Beneficiario, nonché alle somme e al valore di ogni altro corrispettivo che il Contraente debba ancora riscuotere prima del trasferimento o dell'assegnazione della proprietà o di altro diritto reale di godimento sull'immobile.

Ai sensi dell'articolo 2, comma 1, secondo periodo, del Decreto legislativo, restano escluse dalla tutela della Garanzia le somme per le quali è pattuito che debbano essere erogate da un soggetto mutuante, nonché i contributi pubblici già assistiti da autonoma garanzia.

Il Garante è inoltre tenuto al pagamento degli interessi legali maturati sugli importi corrispondenti alle somme e al valore di ogni altro corrispettivo che il Contraente abbia riscosso dal Beneficiario, fino al momento in cui si è verificata la situazione di crisi di cui all'articolo 3, comma 2, del Decreto legislativo ovvero fino alla data dell'attestazione dell'inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4 del medesimo Decreto legislativo.

L'ammontare della somma garantita è indicato nella Scheda tecnica.

Art. 4 - Escussione della Garanzia

Il Garante provvederà a pagare al Beneficiario la somma garantita, senza la preventiva escussione del debitore principale di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.

L'escussione della Garanzia, verificatesi le condizioni di cui all'articolo 3, comma 3, del Decreto legislativo, avviene per l'importo indicato nella richiesta di escussione presentata ai sensi del presente articolo, a condizione che tale importo sia pari all'ammontare delle somme e dei valori di ogni altro eventuale corrispettivo, comprovato da idonea documentazione prodotta in sede di escussione dallo stesso Beneficiario a norma dell'articolo 6 e maggiorato degli interessi legali, determinati come previsto dall'articolo 3.

Art. 5 - Tempi di escussione della Garanzia

La presente Fideiussione - a condizione che per l'ipotesi di cui alla lettera a) il Beneficiario abbia comunicato al Contraente la propria volontà di recedere dal Contratto e, per le ipotesi previste alle lettere b), c) e d), l'organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel Contratto - può essere escussa a decorrere dalla data in cui si è verificata la situazione di crisi ai sensi dell'articolo 3, comma 2, del Decreto legislativo, vale a dire da una delle seguenti:

- a) data di trascrizione del pignoramento relativo all'Immobile oggetto del Contratto;
- b) data di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento dell'Impresa ovvero del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa;
- c) data di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo;
- d) data di pubblicazione della sentenza che dichiara lo stato d'insolvenza o, se anteriore, del decreto che dispone la liquidazione coatta amministrativa o l'amministrazione straordinaria;

La Fideiussione può altresì essere escussa dalla data dell'attestazione del notaio di non aver ricevuto per la data dell'atto di trasferimento della proprietà la polizza assicurativa conforme al decreto ministeriale di cui all'articolo 4, c. 1bis, D.lgs 122/2005, ovvero alle prescrizioni di cui all'art. 4 D.lgs 122/2005, nel caso in cui al momento dell'atto di trasferimento della proprietà, detto modello standard non fosse stato ancora approvato, a condizione che il Beneficiario abbia comunicato al Contraente la propria volontà di recedere dal Contratto.

Art. 6 - Modalità di escussione della Garanzia

L'escussione della Fideiussione deve avvenire esclusivamente mediante richiesta scritta del Beneficiario da inviarsi all'indirizzo del Garante riportato nella Scheda tecnica a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante PEC.

La richiesta di escussione deve essere corredata da ricevute di bonifico bancario o di versamento su conto corrente intestato al Contraente o da altra idonea documentazione e, in caso di permuta, deve contenere l'indicazione degli atti dai quali rilevare il valore del bene permutato e trasferito quale corrispettivo parziale o totale attribuito al costruttore. Alla richiesta di escussione deve altresì essere allegata la seguente documentazione:

- a) nell'ipotesi di escussione di cui al precedente articolo 5, lettera a), copia della comunicazione inviata dal Beneficiario al Contraente concernente la volontà di recedere dal Contratto con relativa ricevuta di ritorno (o comunicazione equipollente) e certificato dei competenti Uffici dell'Agenzia del Territorio attestante la trascrizione del pignoramento sull'Immobile;
- b) nelle ipotesi di escussione di cui al precedente articolo 5, lettere b), c) e d):
 - 1) certificato della Camera di commercio - Registro delle imprese comprovante l'avvenuta dichiarazione dello stato di insolvenza o ammissione alla procedura, ovvero, limitatamente all'ipotesi di cui all'articolo 5, lettera c), copia della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, con attestazione di avvenuto deposito, rilasciata dal competente Tribunale;
 - 2) attestazione del Beneficiario, sotto la responsabilità dello stesso, di non aver ricevuto comunicazione da parte degli organi della procedura di voler subentrare nel Contratto;
 - 3) copia della comunicazione effettuata agli organi della procedura stessa contenente la volontà di escutere la garanzia;
- c) nell'ipotesi di escussione di cui al precedente art. 5, secondo comma, attestazione del notaio di non aver ricevuto per la data dell'atto di trasferimento della proprietà la polizza assicurativa conforme al decreto ministeriale di cui all'art. 4, c. 1bis, D.lgs 122/2005, ovvero alle prescrizioni di cui all'art. 4 D.lgs 122/2005, nel caso in cui al momento dell'atto di trasferimento della proprietà, detto modello standard non fosse stato ancora approvato nonché copia della comunicazione concernente la volontà di recedere dal Contratto inviata dal Beneficiario al Contraente con modalità idonee a comprovarne la ricezione.

Il Beneficiario, nel caso in cui, ricorrendo l'ipotesi di cui all'articolo 4, lettera a), abbia escusso la presente fideiussione ed abbia successivamente esercitato il diritto di prelazione nell'acquisto dell'Immobile ad esso riconosciuto dall'articolo 9 del Decreto legislativo ad un prezzo inferiore all'ammontare dell'importo pagato dal Garante in virtù della presente garanzia, sarà tenuto a restituire al Garante medesimo l'eccedenza di quanto ricevuto, sempre che l'Immobile, a tale data, presenti caratteristiche corrispondenti a quelle previste nel Contratto. Ove non ricorra tale condizione, la determinazione dell'ammontare da restituire al Garante sarà oggetto di apposita stima.

Art. 7 - Rinuncia al beneficio della preventiva escussione

Il Garante rinuncia espressamente al beneficio della preventiva escussione del Contraente di cui all'articolo 1944, secondo comma, del codice civile.

Art. 8 - Eccezioni del Garante

Il Garante non può eccepire al Beneficiario il mancato pagamento delle commissioni o dei premi dovuti dal Contraente.

Art. 9 - Pagamento della garanzia

Il Garante è tenuto a pagare l'importo che risulterà dovuto al Beneficiario, entro il termine di 30 (trenta) giorni dal ricevimento della presentazione della richiesta di escussione con le modalità di cui all'articolo 6.

Quando il pagamento non avviene nel predetto termine per causa imputabile al Garante, quest'ultimo è tenuto a rimborsare al Beneficiario le spese da lui effettivamente sostenute e necessarie per conseguire il pagamento.

Art. 10 - Surrogazione e rivalsa

Nel limite di quanto da esso corrisposto, il Garante è surrogato al Beneficiario in tutti i diritti, ragioni e azioni verso il Contraente, suoi coobbligati, successori, aventi causa e terzi responsabili o in qualsiasi modo obbligati.

Il Beneficiario fornirà al Garante tutti i documenti eventualmente necessari per il proficuo esperimento dell'azione verso il Contraente.

Il Garante ha altresì diritto di rivalsa verso il Contraente per le somme pagate in forza della presente Garanzia.

Art. 12 - Forma delle comunicazioni

Tutte le comunicazioni e notifiche al Garante, dipendenti dalla presente Fideiussione, per essere valide, devono essere fatte esclusivamente con lettera raccomandata A.R. (o modalità equipollente da indicare, ad esempio PEC), inviate agli indirizzi indicati nella Scheda Tecnica [ovvero successivamente indicati per iscritto].

Art. 13 - Modifiche

La presente Fideiussione è valida ed efficace esclusivamente in relazione ai dati in essa contenuti. Eventuali modifiche ai dati medesimi, che potranno essere convenute tra Beneficiario e Contraente, dovranno essere comunicate al Garante e, se da esso accettate, saranno garantite mediante il rilascio di un atto integrativo del presente atto di fideiussione.

Art. 14 - Legge applicabile

La presente fideiussione è regolata dalla legge italiana.

Firma (Contraente)

Firma (Garante)

Data

SCHEMA TECNICA

Garanzia fideiussoria n°	Garante (denominazione di direzione/dipendenza/agenzia; estremi autorizzazione)
--------------------------	--

Città	Via	CAP	Prov.
C.F./P.IVA	PEC		

Contraente		C.F./P.I.	
Comune	Via/p.zza n. civico	Cap	Prov.

Beneficiario		C.F./P.I.	
Comune	Via/p.zza n. civico	Cap	Prov.

Descrizione e destinazione dell'immobile da costruire:			
Comune	Via/p.zza n. civico	Cap	Prov.

Titolo abilitativo	Richiesto/rilasciato in data

Data prevista del trasferimento della proprietà	
Prezzo	€.
Caparra prevista in contratto	€.

Acconti da pagare prima del rogito definitivo	€.
---	----

Somma garantita o Importo complessivo garantito
€

Emessa in tre originali ad un solo effetto il

Il Contraente

Il Garante