



Elba Assicurazioni S.p.A.

Sede Sociale e Direzione Generale:

CONDIZIONI DI ASSICURAZIONE

(ai sensi dell'art. 27 comma 4 del Regolamento IVASS n° 41 del 02/08/2018)

POLIZZA FIDEIUSSORIA PER LA TUTELA DEI DIRITTI DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE (Legge n. 210 del 02/08/2004 – D. Lgs. n. 122 del 20/06/2005)

"POLIZZA LEGGE 210"



POLIZZA FIDEIUSSORIA PER LA TUTELA DEI DIRITTI PATRIMONIALI DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE Legge 210 del 2.08.2004 D. Lgs. 122 del 20.06.2005

CONDIZIONI GENERALI DI ASSICURAZIONE

Condizioni che Regolano il Rapporto tra la Società ed il Beneficiario

Art. 1 - Oggetto della garanzia - Esclusioni

La Società si costituisce fideiussore nell'interesse del Contraente, nei limiti della somma assicurata, a garanzia dell'eventuale restituzione delle somme versate anticipatamente dal Beneficiario per l'acquisto dell'unità immobiliare precisata in premessa, qualora il Contraente incorra in una situazione di crisi a termini di legge che non consenta al Beneficiario la stipula del contratto notarile definitivo di acquisto/assegnazione. La somma garantita comprende anche gli interessi legali maturati nel periodo compreso tra la data di versamento delle somme e la data in cui si è verificato lo stato di crisi di cui all'art. 3, comma 2, D.lgs. 122/2005. Eventuali somme anticipate, ulteriori rispetto a quanto descritto in premessa, non approvate dalla Società ed eccedenti il massimale indicato sono escluse dalla garanzia. Sono parimenti escluse:

- le somme versate con modalità diverse da quelle indicate nel contratto e riportate al punto c) della premessa
 - le somme versate successivamente alla ricezione da parte del Beneficiario dell'intimazione alla sospensione dei pagamenti prevista all'art 9.
- La polizza non copre le conseguenze patrimoniali del ritardo del Contraente nel trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare.

Art. 2 - Durata

La presente garanzia cessa ad ogni effetto, anche in deroga a quanto disposto dall'art. 1957 C.C., al momento del trasferimento della proprietà con la sottoscrizione del contratto notarile di acquisto o assegnazione.

Art. 3 - Pagamento del risarcimento

Ricorrendo i presupposti dell'art. 3, commi 2 e 3 del D. Lgs. 122/2005 la fideiussione potrà essere escussa dalla data del verificarsi delle suddette condizioni mediante richiesta scritta dell'acquirente, che dovrà corredarla con idonea documentazione comprovante l'ammontare delle somme e il valore di ogni altro eventuale corrispettivo che complessivamente il costruttore ha riscosso. La richiesta dovrà essere inviata al domicilio indicato dal fideiussore (art. 16 C.G.A.) a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il fideiussore è tenuto a pagare l'importo dovuto entro il termine di 30 giorni dalla data di ricevimento della richiesta di escussione. Qualora la restituzione degli importi effettivamente incassati dal costruttore ed 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.

La garanzia non potrà essere escussa qualora la mancata stipula del contratto sia imputabile ad inadempimenti del Beneficiario.

Resta inteso che la Società rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 CC. L'importo del risarcimento verrà corrisposto dalla Società dopo un semplice avviso al Contraente, senza bisogno di preventivo consenso da parte di quest'ultimo, che nulla potrà eccepire in merito al pagamento.

In nessun caso il Beneficiario potrà addivenire a transazioni con il Contraente o con gli organi preposti alla gestione delle relative procedure senza preventivo assenso della Società.

Il mancato pagamento del premio o dei supplementi per maggiore durata non è opponibile al Beneficiario.

Art. 4 - Crediti del Contraente verso il Beneficiario – Diritto di prelazione

Dal risarcimento la Società avrà diritto di dedurre l'importo di ogni eventuale credito del Contraente verso il Beneficiario e degli eventuali recuperi effettuati da quest'ultimo prima del pagamento del risarcimento da parte della Società.

Il Beneficiario è obbligato a comunicare alla Società l'eventuale notifica ricevuta ex art. 9, comma 2, del D.Lgs. 122/2005, ai fini del diritto di prelazione. Nel caso il Beneficiario eserciti tale diritto, troverà applicazione l'art. 9, comma 4, del medesimo D. Lgs. relativo all'obbligo di restituzione alla Società.

Art. 5 - Cessione del Beneficio

Il beneficio della presente garanzia e dei crediti da essa derivanti non può essere ceduto senza il preventivo assenso della Società. Ad eventuali cessionari viene comunque riconosciuto il solo diritto di cessionari del beneficio della garanzia e di eventuali crediti da essa derivanti, senza che ciò comporti alcuna successione nel contratto di assicurazione né traslazione degli oneri ed obblighi da questo previsti, che resteranno quindi ad esclusivo ed integrale carico del Beneficiario e fermo restando che l'esercizio del diritto di escussione potrà essere esercitato esclusivamente dal Beneficiario.

Qualunque indennizzo fosse dovuto al Beneficiario, la Società provvederà al versamento dell'importo sul c/c che sarà indicato da eventuali cessionari.

Art. 6 - Surrogazione

Nel limite di quanto da essa corrisposto la Società è surrogata al Beneficiario in tutti i diritti, ragioni ed azioni verso il Contraente, suoi coobbligati, successori, aventi causa e terzi responsabili o in qualsiasi modo obbligati. Ove la Società lo richieda il Beneficiario è tenuto a fare ad essa formale cessione di detti diritti, ragioni ed azioni, a munirla dei necessari mandati e ad assisterla efficacemente nell'esperimento delle azioni medesime, fornendole tutti i documenti che la Società ritenga utili.

Art. 7 - Forma delle comunicazioni - Obbligo di comunicazione a carico del Beneficiario – Facoltà per la Società di intimare al Beneficiario la sospensione dei pagamenti - Foro competente

Tutti gli avvisi, comunicazioni e notificazioni alla Società da parte del Beneficiario, per essere validi, devono essere fatti con lettera raccomandata indirizzata alla sede della Società. Il Beneficiario è tenuto inoltre a comunicare tempestivamente alla Società ogni ritardo nella progressione dei lavori dell'immobile rispetto alle previsioni contenute nel preliminare, nonché ogni notizia che condizioni negativamente le possibilità di tempestivo adempimento del contratto garantito. Il Beneficiario, su richiesta della Società, è tenuto altresì a comunicare tempestivamente i pagamenti eseguiti successivamente alla stipula della presente polizza, secondo le previsioni di cui al punto c) delle premesse. Il Beneficiario dà e prende atto della facoltà per la Società di intimare al Beneficiario stesso la sospensione dei pagamenti degli anticipi previsti dal contratto preliminare, al verificarsi delle ipotesi di cui al successivo art. 9. Per le controversie fra la Società ed il Beneficiario riguardanti l'esecuzione della presente polizza, il foro competente è esclusivamente quello dell'autorità giudiziaria dove ha



POLIZZA FIDEIUSSORIA PER LA TUTELA DEI DIRITTI PATRIMONIALI DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE Legge 210 del 2.08.2004 D. Lgs. 122 del 20.06.2005

residenza o domicilio il Beneficiario.

Condizioni che Regolano il Rapporto tra la Società ed il Contraente

Art. 8 - Obbligo di comunicazione a carico del Contraente

Il Contraente è tenuto a comunicare tempestivamente alla Società, dietro richiesta di quest'ultima, lo stato di avanzamento dei lavori di costruzione nonché la stipula di tutti i preliminari di vendita relativi all'intervento edilizio ancorché non oggetto della presente garanzia e dei relativi pagamenti in acconto. Il Contraente è tenuto altresì a comunicare immediatamente ogni notizia o circostanza che possa determinare impedimento o ritardo nell'esecuzione del preliminare.

Inoltre, il Contraente, su richiesta della Società, è tenuto a comunicare tempestivamente i pagamenti ricevuti dal Beneficiario successivamente alla stipula della presente polizza, secondo le previsioni di cui al punto c) delle premesse.

In ogni caso la Società potrà procedere, con preavviso non inferiore a giorni tre, a tutti i controlli amministrativi, tecnici e finanziari che riterrà necessari in ordine all'andamento dell'operazione ed il Contraente è obbligato a mettere a disposizione della Società o dei soggetti da essa incaricati tutti i documenti necessari all'esercizio dei suddetti controlli.

Art. 9 - Intimazione di sospensione dei pagamenti

La Società, avuto anche riguardo alle comunicazioni del Beneficiario di cui all'art. 7, può intimare al Beneficiario stesso la sospensione dei pagamenti degli anticipi previsti dal contratto preliminare; copia dell'intimazione dovrà essere inviata per conoscenza anche al Contraente.

La Società può intimare al Beneficiario la sospensione dei pagamenti anche in caso di:

- peggioramento delle condizioni patrimoniali o finanziarie del Contraente;
- cessione della azienda del Contraente o di un suo ramo;
- trasformazione societaria o liquidazione volontaria del Contraente senza preventiva approvazione della Società;
- ritardo del Contraente nella esecuzione dell'intervento o sospensione dei lavori, quando il ritardo o la sospensione superino mesi 6 (sei) e non siano dipendenti da cause di forza maggiore;
- violazioni da parte del Contraente delle prescrizioni contenute nelle concessioni ad edificare o nelle diverse autorizzazioni urbanistiche o sanitarie o comunque inerenti l'intervento edilizio, mancato rispetto del piano di sicurezza e delle norme antinfortunistiche;
- mancato o ritardato pagamento, da parte del Contraente, dei dipendenti, delle imprese appaltatrici, dei fornitori, degli enti previdenziali e di assistenza, mancata realizzazione tempestiva delle opere di urbanizzazione o mancato pagamento degli oneri o del costo di costruzione;
- violazione da parte del Contraente delle norme contrattuali relative alla veicolazione dei pagamenti ed al conto dedicato di cui al punto d) delle premesse;
- rifiuto del Contraente a consentire l'esercizio del controllo da parte della Società o dei suoi incaricati come previsto nel precedente art.8;
- protesti a carico del Contraente, ingiunzioni o sequestri o ipoteche giudiziali a suo carico, anche se non ricadenti sull'immobile oggetto dell'intervento;
- iscrizione di ipoteche consensuali o altre iscrizioni o trascrizioni sull'immobile in costruzione in eccesso a quelle dichiarate alla Società;
- ritardato o mancato pagamento dei premi alla Società;
- al verificarsi di escussioni a danno della Società su polizze fideiussorie emesse nell'interesse del Contraente, fatta salva l'ipotesi in cui il Contraente fornisca la prova certa della evidente abusività della escussione;
- ogni altro atto o fatto del Contraente che renda applicabile il dispositivo normativo contenuto nell'art.1461 del codice civile.

Art. 10 - Stipulazione e perfezionamento della polizza

La polizza non si intende stipulata e non crea alcun vincolo giuridico se non è firmata da tutte le parti.

Art. 11 - Calcolo del premio e dei Supplementi di premio – Acquisizione del premio in caso di liberazione anticipata

Il premio come calcolato nel frontespizio è rapportato al termine di esecuzione del preliminare. Se la liberazione si verifica anticipatamente, il premio pagato resterà acquisito dalla Società. Fino a quando il Contraente non presenti i documenti indicati nel successivo Art. 12, qualora nel termine indicato nel frontespizio il preliminare non abbia trovato esecuzione, la garanzia è automaticamente prorogata e il Contraente è tenuto al pagamento dei supplementi di premio. Tali supplementi sono dovuti in via anticipata nella misura e con la periodicità indicate nella tabella di Liquidazione del premio.

Art. 12 - Liberazione del Contraente dagli obblighi di polizza

Il Contraente, per essere svincolato dagli obblighi della presente polizza e a documentazione della liberazione della garanzia, deve consegnare alla Società copia dell'atto pubblico di trasferimento o di acquisto della titolarità dell'immobile.

Art. 13 - Regresso

Il Contraente si impegna a versare alla Società, entro 15 giorni dalla semplice richiesta, tutte le somme che questa sia chiamata a pagare in forza della presente polizza per capitali, interessi e spese, con espressa rinuncia ad ogni e qualsiasi eccezione, comprese quelle previste dall'art. 1952 C.C..

Sono inoltre a carico del Contraente tutti gli oneri che la Società dovrà sostenere nel tentativo di recupero di quanto pagato. In caso di escussione e pagamento dell'importo garantito, a tutela del diritto di regresso, il Contraente riconosce preferenza alla Società a soddisfarsi sulle somme eventualmente ricavate dal compendio immobiliare oggetto della presente garanzia.

Art. 14 - Sostituzione della polizza con altra garanzia – Deposito cautelativo – Utilizzo delle somme

In ogni momento, trascorso il periodo iniziale indicato in polizza ai sensi di quanto previsto all'art. 2, il Contraente è tenuto a sostituire, entro dieci giorni dalla richiesta della Società, la presente garanzia con altra accettata dal Beneficiario.

In difetto la Società potrà richiedere al Contraente e ai suoi coobbligati, a semplice richiesta di quest'ultima ed anche con azione giudiziale, la costituzione in pegno presso la Società di una somma di denaro o titoli di gradimento della Società medesima per un valore pari all'importo garantito con la presente polizza.



POLIZZA FIDEIUSSORIA PER LA TUTELA DEI DIRITTI PATRIMONIALI DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE Legge 210 del 2.08.2004 D. Lgs. 122 del 20.06.2005

Lo stesso obbligo incomberà al Contraente nei casi di:

- a) protesto a carico del Contraente o altra manifestazione di sua insolvenza;
- b) liquidazione, trasformazione o cessione della Ditta Contraente;
- c) ricezione da parte della Società dell'avviso di cui al primo comma dell'art. 3 del D. Lgs. 122/2005
- d) inadempienza di garanzie analoghe a quella prestata con la presente polizza o di polizze fideiussorie o di fideiussioni in genere;
- e) mancato pagamento dei premi riferiti alla presente polizza o ad altre polizze stipulate con la Società;
- f) ingiustificato inadempimento all'obbligo di comunicazione di cui all'art. 8.

Le somme versate resteranno acquisite alla Società a garanzia del regresso fintanto che la Società stessa non venga liberata dagli obblighi tutti nascenti dalla polizza. Verificatasi la liberazione dalla garanzia, la Società restituirà al Contraente, con interessi legali, le somme come sopra conseguite.

La Società è irrevocabilmente autorizzata a utilizzare le somme versate o giudizialmente realizzate sia per ottenere la liberazione della garanzia attraverso la costituzione di cauzione in numerario a favore del Beneficiario, sia per effettuare il pagamento della somma garantita, senza che nessuna eccezione possa essere sollevata dal Contraente.

La mancata costituzione del deposito cautelativo non potrà in nessun caso essere opposta al Beneficiario dalla Società.

Art. 15 - Imposte e Tasse

Le imposte, le tasse, i contributi e tutti gli altri oneri stabiliti per legge, presenti e futuri, relativi al premio, agli accessori, alla polizza ed agli atti da essa dipendenti, sono a carico del Contraente, anche se il pagamento sia stato anticipato dalla Società.

Art. 16 - Forma delle comunicazioni alla Società – Foro competente

Tutti gli avvisi, comunicazioni e notificazioni alla Società da parte del Contraente, per essere validi, devono essere fatti con lettera raccomandata indirizzata alla sede della Direzione della Società risultante dal frontespizio della polizza stessa. Per le controversie tra la Società ed il Contraente riguardanti l'esecuzione della presente polizza, è competente l'Autorità Giudiziaria del luogo dove ha sede la Direzione della Società, ovvero a scelta della Parte Attrice, di quella dove ha sede l'Agenzia presso la quale è stata stipulata la polizza.

