

# Assicurazione Fideiussoria ex Legge n. 210

DIP – Documento informativo precontrattuale dei contratti di assicurazione danni

**Compagnia:** VHV Italia Assicurazioni S.p.A.

**Sede legale:** Via Ippolito Caffi,83, CAP 32100, Belluno, Prov. (BL), Italia

C.F. e P.IVA: 00075940254 - Iscritta all'albo delle imprese di assicurazione al n°1.00030

**Prodotto:** "Polizza Fideiussoria per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire – legge n. 210 del 02.08.2004 e d.lgs. 122 del 20.06.2005"

**VHV**  
**ASSICURAZIONI**

**Le informazioni precontrattuali e contrattuali complete relative al prodotto sono fornite in altri documenti**

## Che tipo di assicurazione è?

Polizza fideiussoria a tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, garantisce la restituzione delle somme versate dal Beneficiario (promissario acquirente persona fisica), a titolo di anticipo del prezzo dell'immobile, nel caso in cui il Contraente (promittente venditore) incorra in una situazione di crisi finanziaria tale da non consentire il trasferimento della proprietà con la stipula del contratto notarile definitivo di compravendita, oppure, in caso di mancato adempimento dell'obbligo assicurativo della polizza indennitaria decennale, da consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà. I riferimenti normativi sono la legge n. 210 del 02.08.2004, il D.lgs. n. 122 del 20.06.2005, il D.lgs. n. 14 del 12.01.2019 "Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza" ed il D.M. n. 125/2022.



## Che cosa è assicurato?

- ✓ 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 n. 122 del 20.06.2005, 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, secondo i termini e le modalità stabilite nel Contratto, 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 fino alla data in cui si è verificata una delle situazioni di crisi di cui all'articolo 3, comma 2 del Decreto legislativo o vi è stato l'inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4 dello stesso Decreto legislativo.
- ✓ La fideiussione, anche ai sensi dell'articolo 1938 del Codice Civile, 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.



## Che cosa non è assicurato?

- ✗ Sono 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 (art. 2, comma 1, secondo periodo, del d.lgs. 122 del 20.06.2005).



## Ci sono limiti di copertura?

- ! Nell'ipotesi di trascrizione del pignoramento relativo all'immobile oggetto del contratto (art. 3, comma 2, lettera a) del d.lgs. 122 del 20.06.2005), la fideiussione può essere escussa, a condizione che il Beneficiario abbia comunicato al Contraente la propria volontà di recedere dal Contratto, a decorrere dalla data di trascrizione nei Registri Immobiliari, o di annotazione nel Libro Fondiario, del pignoramento relativo all'Immobile oggetto del contratto.
- ! Nell'ipotesi di pubblicazione della sentenza dichiarativa del fallimento o del provvedimento di liquidazione coatta amministrativa, di presentazione della domanda di ammissione alla procedura di concordato preventivo, 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 (art. 3, comma 2, lettere b), c) e d) del d.lgs. 122 del 20.06.2005), la Fideiussione può essere escussa, a condizione che il competente organo della procedura concorsuale non abbia comunicato la volontà di subentrare nel contratto preliminare.

- ! Nell'ipotesi di inadempimento dell'obbligo assicurativo della polizza indennitaria decennale (art. 4 del d.lgs. 122 del 20.06.2005), la Fideiussione può essere escussa dalla data dell'attestazione del notaio di non aver ricevuto, entro il giorno fissato per la sottoscrizione dell'atto di trasferimento della proprietà, la polizza summenzionata, a condizione che il Beneficiario abbia comunicato al Contraente la propria volontà di recedere dal contratto e non abbia sottoscritto l'atto di trasferimento della proprietà, nonostante l'inadempimento all'obbligo assicurativo da parte del Contraente.
- ! Il presente contratto non prevede facoltà di recesso tra le parti.
- ! Il Garante non può eccepire al Beneficiario il mancato pagamento delle commissioni o dei premi dovuti dal Contraente.
- ! 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 e di una nuova Scheda Tecnica contenente i dati aggiornati. Eventuali modifiche soggettive della persona del Beneficiario dovranno essere comunicate al Garante, che provvederà a trasmettere alle altre parti una nuova Scheda Tecnica contenente i dati aggiornati, e non determineranno caducazione della Garanzia, purché permangano i requisiti soggettivi di cui all'articolo 1, lettera a), del d.lgs. 122 del 20.06.2005.
- ! Il beneficio della fideiussione e dei crediti da essa derivanti non può essere ceduto senza il preventivo assenso scritto del Garante.



### Dove vale la copertura?

La copertura vale in tutta Italia, compreso lo Stato di Città del Vaticano e la Repubblica di San Marino



### Che obblighi ho?

Adempiere alle obbligazioni principali assunte nei confronti del Beneficiario (promissario acquirente), rilasciargli la polizza all'atto di stipula del contratto preliminare di compravendita (o in un momento precedente), pagare il premio al fideiussore, rispettare gli obblighi tutti riportati nelle Condizioni di polizza che rilevano nel rapporto tra Garante e Beneficiario e tra Garante e Contraente.



### Quando e come devo pagare?

Il pagamento del premio avviene all'atto della conclusione del contratto.

Il pagamento del premio deve essere effettuato anticipatamente per il periodo equivalente alla durata delle obbligazioni da garantire.

Il Contraente è tenuto al pagamento delle rate di proroga fino allo svincolo.

Il pagamento può essere effettuato mediante:

- bonifico bancario;
- assegno non trasferibile intestato all'Intermediario;
- bollettino postale;
- contanti, nei limiti previsti dalla Legge;
- sistemi di pagamento elettronico.

Il premio di polizza corrisposto comprende le imposte previste dalla normativa vigente e le provvigioni corrisposte all'intermediario.



### Quando comincia la copertura e quando finisce?

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 d.lgs. 122 del 20.06.2005. La garanzia cessa altresì di produrre effetti qualora l'atto di trasferimento della proprietà sia stipulato nonostante l'inadempimento all'obbligo assicurativo di cui all'articolo 4 del d.lgs. 122 del 20.06.2005 (**polizza indennitaria decennale**). Non è ammesso il recesso da parte del Garante.



### Come posso disdire la polizza?

Considerata la particolare natura fideiussoria, non è possibile disdire la polizza prima della cessazione della stessa.

# Assicurazione Fideiussoria ex Legge n.210

Documento informativo precontrattuale aggiuntivo per i prodotti assicurativi danni  
(DIP aggiuntivo Danni)



**Impresa: VHV Italia Assicurazioni S.p.A.**

**Prodotto: Garanzia Polizza fidejussoria per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire - legge 210 del 02.08.2004 e d.lgs. 122 del 20.06.2005**

**Data di realizzazione del presente documento:  
09/07/2024 ultima versione disponibile**

**Il presente documento contiene informazioni aggiuntive e complementari rispetto a quelle contenute nel documento informativo precontrattuale per i prodotti assicurativi danni (DIP Danni), per aiutare il potenziale contraente a capire più nel dettaglio le caratteristiche del prodotto, gli obblighi contrattuali e la situazione patrimoniale dell'impresa.**

**Il contraente deve prendere visione delle condizioni di assicurazione prima della sottoscrizione del contratto.**

## **VHV Italia Assicurazioni S.p.A.**

Direzione e coordinamento di VHV Allgemeine Versicherung AG

Sede: Via Ippolito Caffi,83, CAP 32100, Belluno, Prov. (BL), Italia - C.F. e P.IVA: 00075940254; Autorizzata all'esercizio delle assicurazioni danni con D.M. n° 4617 del 10.10.1962 (G.U. n° 51 del 22.2.1963). Iscritta all'albo delle imprese di assicurazione al n°1.00030.

Tel: (+39) 0437.938611; [www.vhv.it](http://www.vhv.it); pec: [vhv@pec.it](mailto:vhv@pec.it).

In base all'ultimo bilancio approvato l'ammontare del patrimonio netto di VHV Italia Assicurazioni S.p.A. è pari a 36.213.934,00 € di cui il Capitale Sociale ammonta a € 7.000.000,00.

L'indice di solvibilità dell'Impresa di Assicurazione è pari al 312% in considerazione di un requisito patrimoniale di solvibilità pari a € 16.614.000,00 e di fondi propri ammissibili alla loro copertura pari a € 51.801.000,00. Il requisito patrimoniale minimo è pari a € 7.182.000,00.

Si rinvia per maggiori dettagli sulla condizione finanziaria dell'impresa alla relazione sulla solvibilità e condizione finanziaria dell'impresa (SFCR) disponibile sul sito [www.vhv.it](http://www.vhv.it).

Al contratto si applica la legge Italiana.



## **Che cosa è assicurato?**

Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.



## **Che cosa NON è assicurato?**

Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.



## **Ci sono limiti di copertura?**

Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.




## Che obblighi ho? Quali obblighi ha l'impresa


### Ulteriori obblighi del Contraente nei confronti dell'Impresa, periodi di carenza, limitazioni, esclusioni e rivalse della Garanzia


#### Obblighi del Contraente, liberazione dell'Impresa dalle obbligazioni nascenti dalla polizza fideiussoria e costituzione di eventuali controgaranzie:

- Il Contraente all'atto della stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire o di un atto avente le medesime finalità, ovvero in un momento precedente, è obbligato, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere unicamente dall'acquirente (persona fisica), a procurare il rilascio ed a consegnare all'acquirente la fideiussione in esame di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento.
- Il Contraente è anche obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente (persona fisica), 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.
- Sia il Contraente che il Beneficiario hanno l'obbligo di trasmettere tempestivamente al Garante 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'art. 4, comma 1-quater del d.lgs. 122 del 20.06.2005, al fine di poter svincolare la garanzia in esame.
- Il Contraente, il Beneficiario ed il Garante sono tenuti a comunicare tempestivamente ogni variazione dei recapiti inseriti nella Scheda tecnica.
- Il presente contratto di cauzione non prevede l'applicazione di franchigie, scoperti o periodi di carenza.
- In caso di escussione, considerata la particolare natura fideiussoria della garanzia in esame, nel limite delle somme pagate al Beneficiario, è prevista l'azione di surroga e di rivalsa da parte del Garante nei confronti del Contraente.
- Per surroga si intende il subentro del fideiussore (la Società), che ha pagato la prestazione garantita con la polizza, nei diritti del creditore nei confronti del debitore (il Contraente).
- Per rivalsa (o regresso) si intende il diritto della Società di ottenere dal Contraente il rimborso di quanto pagato, a termini di polizza, nei confronti del Beneficiario.
- In caso di rivalsa, il Contraente si impegna a rimborsare a semplice richiesta del Garante tutte le somme da questi versate in forza della polizza per capitale, interessi e spese (comprese quelle necessarie per il recupero delle somme versate), con rinuncia ad ogni e qualsiasi eccezione comprese quelle previste dagli artt. 1939, 1945, 1950, 1952, 1955 e 1957 c.c. entro 10 giorni dalla comunicazione da parte della Compagnia.
- In aggiunta ai casi previsti dall'art. 1953 del c.c., il Garante può richiedere al Contraente la liberazione delle garanzie di polizza o pretendere dallo stesso e dai suoi coobbligati, anche con azione giudiziale, il versamento di una somma pari al massimale di polizza in tutti i casi previsti dall'art. 22 delle Condizioni di assicurazione che rilevano nel rapporto tra il Garante ed il Contraente.  
Tali somme versate o giudizialmente realizzate resteranno acquisite dalla Compagnia a garanzia del soddisfacimento dell'azione di regresso, fino a che la Società stessa non venga liberata dagli obblighi tutti nascenti dal contratto di garanzia.  
Parimenti, la Compagnia, nel caso di escussione della polizza, è irrevocabilmente autorizzata a utilizzare tali somme per soddisfare le richieste del Beneficiario o comunque per mitigare il rischio derivante dall'evento critico, dalla ritardata esecuzione delle opere e dalla mancata conclusione dei rogiti, nelle forme che riterrà opportune, e ciò senza che nessuna eccezione possa essere sollevata dal Contraente o dai suoi coobbligati.  
Dette somme potranno anche essere utilizzate dalla Compagnia per il pagamento di eventuali premi ancora dovuti in forza della presente polizza.  
La mancata costituzione del deposito cautelativo non potrà essere opposta al Beneficiario dalla Società Garante.
- Il Contraente si impegna a stipulare apposita **garanzia assicurativa CAR** relativa all'intervento di realizzazione degli immobili promessi in vendita con il preliminare cui accede la presente polizza e che manterrà tale garanzia valida ed efficace fino allo svincolo della presente polizza.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Il Contraente dichiara che al momento del rogito di compravendita provvederà alla consegna al Beneficiario di apposita garanzia c.d. <b>“Decennale Postuma”</b>, in coerenza con quanto disposto dall'art. 4 del d.lgs. 122/2005.</li> <li>- Il Contraente riconosce al Garante o ai soggetti da essa incaricati, il diritto di esercitare, nel corso della realizzazione dell'intervento edilizio, il controllo tecnico, finanziario e contabile su tutta l'operazione, impegnandosi a trasmettere, a richiesta, ogni documento inerente alla contabilità di cantiere.</li> </ul>
<b>Cosa fare in caso di sinistro?</b>	<b>Denuncia di sinistro:</b> La richiesta di escussione della polizza fideiussoria (diritto spettante esclusivamente al Beneficiario) o qualsiasi comunicazione e/o notifica dipendenti dalla presente polizza fideiussoria, nei confronti della Compagnia di Assicurazione, per essere valide, dovranno essere effettuate esclusivamente con lettera raccomandata con avviso di ricevimento o mediante posta elettronica certificata, inviate agli indirizzi indicati nella Scheda tecnica.
	<b>Assistenza diretta/in convenzione:</b> Non sono previste prestazioni fornite direttamente all'assicurato da enti/strutture convenzionate con l'Impresa.
	<b>Gestione da parte di altre imprese:</b> Non prevista.
	<b>Prescrizione:</b> I diritti derivanti dal contratto si prescrivono in dieci anni dal giorno in cui si è verificato il fatto su cui si fonda il diritto, cioè ai sensi dell'art. 2946 del Cod. Civ. (prescrizione decennale ordinaria, in luogo di quella annuale-biennale prevista in materia assicurativa dall'art. 2952 del Cod. Civ.).
<b>Dichiarazioni inesatte o reticenti</b>	Data la particolare natura contrattuale della presente polizza non sono previsti obblighi in ordine al rilascio di specifiche dichiarazioni relative alle circostanze del rischio. Non risultano, quindi, applicabili le disposizioni di cui agli artt. 1892 e 1893 del c.c.
<b>Obblighi dell'impresa</b>	Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.

 <b>Quando e come devo pagare?</b>	
<b>Premio</b>	Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.
<b>Rimborso</b>	Non è previsto alcun rimborso del premio pagato.

 <b>Quando comincia la copertura e quando finisce?</b>	
<b>Durata</b>	Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.
<b>Sospensione</b>	Non vi sono informazioni ulteriori rispetto a quelle fornite nel DIP Danni.

 <b>Come posso disdire la polizza?</b>	
<b>Ripensamento dopo la stipulazione</b>	Considerata la particolare natura fideiussoria, non è possibile disdire la polizza prima della cessazione della stessa.
<b>Risoluzione</b>	La liberazione anticipata della garanzia rispetto alla cessazione, regolata all'Art. 2 del modello standard di garanzia fideiussoria di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 6 giugno 2022 n. 125, non è contemplata.



### A chi è rivolto questo prodotto?

All'imprenditore o alla cooperativa edilizia che promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato in favore di un acquirente della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire, sia nel caso in cui lo stesso venga edificato direttamente dai medesimi, sia nel caso in cui la realizzazione della costruzione sia data in appalto o comunque eseguita da terzi.



### Quali costi devo sostenere?

La quota parte percepita in media dagli intermediari per la commercializzazione del Prodotto in oggetto è pari al 18%.

## COME POSSO PRESENTARE I RECLAMI E RISOLVERE LE CONTROVERSIE?

<b>All'impresa Assicuratrice</b>	<p>Eventuali reclami riguardanti il rapporto contrattuale o la gestione dei sinistri devono essere inoltrati per iscritto via posta o e-mail, all'Impresa, ai seguenti indirizzi:</p> <p>VHV Italia Assicurazioni S.p.A. Via Ippolito Caffi,83, CAP 32100, Belluno, Prov. (BL), Italia</p> <p>E-mail: <a href="mailto:reclami.vhv@pec.it">reclami.vhv@pec.it</a></p> <p>L'Impresa fornirà riscontro al reclamo nel termine massimo di 45 giorni dalla ricezione dello stesso.</p>
<b>All'IVASS</b>	<p>Nel caso in cui il reclamo presentato all'Impresa di Assicuratrice abbia esito insoddisfacente o risposta tardiva, è possibile rivolgersi all'IVASS, Via del Quirinale, 21-00187 Roma, fax 06.42133206, PEC: <a href="mailto:invass@pec.ivass.it">invass@pec.ivass.it</a>. Info su: <a href="http://www.ivass.it">www.ivass.it</a>.</p>

Si ricorda tuttavia che in tutti i casi di controversie resta salva la facoltà degli aventi diritto di adire l'Autorità Giudiziaria.

**PRIMA DI RICORRERE ALL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA è possibile avvalersi di sistemi alternativi di risoluzione delle controversie, quali:**

<b>Mediazione</b>	Può essere avviata presentando istanza ad un Organismo di Mediazione tra quelle presenti nell'elenco del Ministero della Giustizia, consultabile sul sito <a href="http://www.giustizia.it">www.giustizia.it</a> (Legge 9/8/2013 n.98).
<b>Negoziazione assistita</b>	Può essere avviata tramite richiesta del proprio avvocato all'Impresa.
<b>Altri sistemi alternativi di risoluzione delle controversie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- indicare le modalità di attivazione e di funzionamento di ciascun sistema alternativo di risoluzione delle controversie (ad es. arbitrato) se previsti dal contratto o dalla normativa applicabile;</li> <li>- indicare che per la risoluzione delle liti transfrontaliere è possibile presentare reclamo all'IVASS direttamente al sistema estero competente chiedendo l'attivazione della procedura FIN-NET.</li> </ul>

**PER QUESTO CONTRATTO L'IMPRESA DISPONE DI UN'AREA INTERNET RISERVATA AL CONTRAENTE (c.d. HOME INSURANCE), PERTANTO DOPO LA SOTTOSCRIZIONE SI POTRÀ CONSULTARE TALE AREA E UTILIZZARLA PER GESTIRE TELEMATICAMENTE IL CONTRATTO MEDESIMO.**