



Segnalazione del Notariato sulla polizza decennale per i costruttori

Acquisto casa protetto

L'assicurazione copre l'impresa (500 mila €)

DI DARIO FERRARA

Più garanzie per chi compra immobili in costruzione. L'impresa edile deve consegnare all'acquirente al momento del rogito una polizza assicurativa a beneficio dell'acquirente a copertura dei vizi di costruzione e dei danni arrecati a terzi. E nel dm 154/22, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale 247/22, è ora fissato un vero e proprio modello di "decennale postuma" che stabilisce il contenuto minimo della garanzia in favore del compratore: lo standard si applica alle polizze stipulate dopo il 5 novembre 2022. L'assicurazione deve tenere indenne il costruttore per responsabilità civile verso i terzi per almeno 500 mila euro. La garanzia può essere circoscritta con franchigia, scoperto e limiti di indennizzo. È quanto emerge dalla segnalazione di novità normativa realizzata dall'ufficio studi del Consiglio nazionale del notariato.

Nullità relativa. Rientrano adesso nella copertura anche parti dell'edificio che per natura non hanno lunga durata e dunque non possono compromettere la stabilità del fabbricato. Eventuali modifiche allo standard possono essere concordate fra le parti ma soltanto se di maggior favore per

il beneficiario, il quale può sempre agire in giudizio per il riconoscimento dei danni che non sono stati soddisfatti dalla copertura assicurativa. Nel rogito il notaio deve indicare gli estremi della polizza dando atto che è conforme al modello. E il controllo svolto dall'ufficiale rogante non può essere che "meramente documentale". Il mancato rilascio della postuma decennale all'atto del trasferimento di proprietà determina una nullità del contratto di compravendita che è relativa e, quindi, può essere fatta valere soltanto dall'acquirente. In caso di inadempimento, il compratore ha diritto di escutere la fideiussione a patto di comunicare che non intende procedere alla stipula dell'atto definitivo.

Aggiornamento escluso.

Resta da capire che succede alle compravendite da stipulare dopo il 5 novembre 2022 in caso di polizze sottoscritte in epoca precedente: risultano senz'altro utilizzabili quelle di "di attivazione" o definitive, mentre non è sufficiente la Car (contractor's all risks), che consente di ottenere la postuma decennale alla fine dei lavori. Il costruttore che ne ha già sottoscritta una e non vuole richiederne l'adeguamento non è considerato inadempiente né l'acquirente può pretendere l'aggiornamento o recedere dal





contratto escutendo la fideiussione. Può essere opportuno, anche se non risulta necessario, inserire nell'atto pubblico la dichiarazione del contraente che non intende chiedere l'adeguamento a sue spese della polizza.

Beneficiario precisato. Il dm, poi, fa chiarezza sul beneficiario della polizza, una qualifica che in passato ha suscitato dubbi. E dunque per i danni diretti all'immobile si possono ritenere beneficiari l'acquirente,

il relativo avente causa e il soggetto il cui interesse risulta protetto dall'assicurazione in proporzione alla quota di proprietà o di un altro diritto reale di godimento (addirittura lo stesso costruttore in caso di immobili invenduti). Per la responsabilità civile verso terzi beneficiario è l'impresa edile.

Cinque partite. Nella sezione "danni all'immobile" la somma assicurata è divisa in cinque partite. È sempre al 100 la copertura per i danni strutturali, compresi crollo totale e parziale, si ferma al 30% per la garanzia su involucro, impermeabilizzazione delle coperture, pavimentazioni e rivestimenti interni oltre che intonaci e rivestimenti esterni. Sono disciplinati l'effetto e la durata della copertura, oltre che le modalità di determinazione e pagamento dell'indennizzo.

IO ONLINE Il testo del documento su www.italiaoggi.it/documenti-italiaoggi

© Riproduzione riservata

