

Le definizioni del dm 154 su standard ed elementi principali delle assicurazioni decennali

Uno scudo sull'acquisto di case

Polizze ad hoc contro danni successivi alla compravendita

Nulla la vendita senza garanzia

Pagine a cura

DI GIANFRANCO DI RAGO

Al via le nuove polizze assicurative decennali per gli immobili da costruire. È stato pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* n. 247 del 21 ottobre scorso l'annunciato decreto del ministero dello sviluppo economico n. 154 del 20 luglio 2022, che stabilisce il contenuto e le caratteristiche della polizza prevista come obbligatoria dall'art. 4 del dlgs 122/2005 e del relativo modello standard. La pubblicazione in *G.U.* di questo decreto segue quella del dm n. 125/2022 del ministero della giustizia sul modello standard di fideiussione obbligatoria (si veda *ItaliaOggi Sette* del 3 ottobre 2022).

Viene quindi dato nuovo impulso alla tutela apprestata in favore di chi acquista immobili sulla carta, perché la mancata consegna della garanzia decennale da parte del costruttore-venditore rende nulla la compravendita. I contraenti in possesso di polizze rilasciate precedentemente potranno chiederne l'adeguamento alla propria compagnia assicuratrice, ma con oneri a proprio carico.

La polizza assicurativa decennale. L'art. 4 del dlgs n. 122/2005 ha stabilito a suo tempo che il costruttore sia obbligato a consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà dell'immobile in costruzione e a pena di nullità della compravendita, che può essere fatta valere solo dall'acquirente (cosiddetta nullità relativa), una polizza assicurativa indennitaria decennale a sua tutela, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori e a copertura dei danni materiali e diretti all'edificio, ai sensi di quanto previsto dall'art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della co-

struzione, comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

Con il successivo dlgs n. 14/2019 è stato quindi previsto un modello standard di polizza assicurativa, che avrebbe dovuto essere individuato a stretto giro con decreto ministeriale. Il relativo procedimento ha però avuto una lunga gestazione e il termine iniziale di 90 giorni entro il quale tale decreto avrebbe dovuto essere adottato è stato rinviato più volte per mezzo di vari decreti legge, con scadenza da ultimo fissata allo scorso 15 luglio 2022.

Le nuove polizze assicurative che dovranno essere rilasciate dai costruttori/venditori dovranno quindi essere conformi ai dettami del dm n. 154/2022 e, in particolare, allo schema tipo contenuto nel relativo allegato A, le cui clausole costituiscono il contenuto minimo della polizza, in quanto le stesse possono essere modificate dalle parti solo in senso più favorevole per il beneficiario. Ai fini di semplificare le procedure di attivazione della copertura assicurativa, il contraente e l'assicuratore sono anche tenuti a compilare e sottoscrivere la scheda tecnica contenuta nell'allegato B al decreto, nonché l'attestazione di conformità della polizza assicurativa di cui all'ulteriore allegato C. Al momento del rogito il contraente è tenuto a presentare copia della polizza e dell'attestazione di conformità, la quale deve essere comunque rilasciata dall'assicuratore al notaio che ne faccia richiesta.

Il contenuto e le caratteristiche della nuova polizza. La polizza assicurativa, come anticipato, copre i danni all'immobile che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto di compravendita o di assegnazione ed entro il periodo di efficacia dell'assicurazione, per come indicato nella

scheda tecnica e, comunque, nel termine massimo di 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori. L'indennizzo è dovuto per i danni materiali e diretti causati all'immobile assicurato da crollo o rovina totale o parziale e da gravi difetti costruttivi, purché tali eventi derivino da un vizio del suolo o da un difetto di costruzione. Per gravi difetti costruttivi si intendono quelli che colpiscono le parti dell'immobile destinate per propria natura a lunga durata, compromettendone in maniera certa e attuale la stabilità e/o l'agibilità, sempreché, in entrambi i casi, intervenga la dichiarazione di inagibilità emessa dal soggetto competente per legge.

La garanzia viene espressamente richiamata per le impermeabilizzazioni delle coperture, ovvero per i danni riconducibili a fatti della costruzione che abbiano come diretta conseguenza la mancata tenuta all'acqua delle impermeabilizzazioni medesime, obbligando l'assicurazione al risarcimento delle spese di riparazione o sostituzione delle stesse, inclusi materiali e manodopera, comprese quelle strettamente necessarie di demolizione e ripristino di parti dell'edificio. Sono poi coperti i danni a pavimentazioni e a rivestimenti dell'immobile, entrambi di tipo ceramico, lapideo o ligneo, dovuti a distacco o rottura e riconducibili a un grave difetto di posa in opera. In questo caso l'indennizzo consiste nel risarcimento delle spese di riparazione o sostituzione delle parti danneggiate, materiali e manodopera. Per gli intonaci e i rivestimenti esterni è invece dovuto l'indennizzo per i danni dovuti a distacco parziale o totale degli intonaci perimetrali o dei rivestimenti esterni dell'immobile dal supporto sul quale sono applicati, ove riconducibili a grave difetto di posa in opera.

La garanzia assicurativa, invece, non opera per i danni

conseguenti a vizi palesi od occulti che fossero noti all'impresa contraente o ai beneficiari prima della decorrenza della polizza, mentre per i vizi occulti noti solo al costruttore è dovuto l'indennizzo ai beneficiari, ma l'assicurazione, nel disporre il pagamento, può riservarsi di agire in rivalsa nei confronti del primo. Sono parimenti esclusi i danni cagionati dal normale assetamento dell'opera, i danni di natura estetica, i danni conseguenti a mancata o insufficiente manutenzione, nonché quelli da deperimento o logoramento che siano conseguenza naturale dell'uso o del funzionamento o causati dagli effetti graduali del tempo. L'impresa di assicurazione non è poi tenuta a rimborsare le spese per riprogettazione, modifiche, prove, miglioramenti, anche se sostenute con riferimento a un sinistro indennizzabile, così come le spese e i costi per il montaggio e lo smontaggio di eventuali impalcature o ponteggi, oppure per l'uso di attrezzature, quali gru o piattaforme, in eccedenza a un sotto-limite pari al 10% dell'indennizzo dovuto. Ancora, non sono dovuti i danni causati da incendio, esplosione o scoppio, terremoto, forza maggiore e azione di terzi, così come i danni a macchine, motori, meccanismi, apparecchiature, quali ad esempio caldaie, ascensori, condizionatori, salvo che gli stessi derivino da eventi risarcibili ai sensi di polizza.

Oltre al risarcimento dei danni subiti dall'edificio, la polizza decennale copre anche la responsabilità civile verso terzi, tenendo indenne il costruttore, nei limiti dei massimali convenuti e con il limite minimo di 500 mila euro di quanto questi sia tenuto a pagare, a titolo di risarcimento di danni involontariamente cagionati per morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose a seguito del verificarsi di un sinistro indennizzabile prodottosi ai danni dell'immobile.

Cosa fare in caso di sinistro

Contraente o beneficiari devono dare immediata comunicazione del sinistro all'impresa di assicurazione tramite posta raccomandata o Pec, allegando un dettagliato rapporto scritto e fornendo tutte le informazioni, i documenti e le prove che possono essere loro richiesti

Contraente o beneficiari devono provvedere, per quanto possibile, a limitare l'entità del danno, nonché a mettere in atto tutte le misure necessarie a evitare il ripetersi di esso, nonché conservare e mettere a disposizione le parti danneggiate per eventuali controlli

Il rimpiazzo, il ripristino o la ricostruzione delle parti dell'edificio possono essere iniziati subito dopo la denuncia inviata all'impresa di assicurazione, ma lo stato delle cose può essere modificato, prima dell'ispezione da parte di un incaricato dell'assicurazione, soltanto nella misura strettamente necessaria alla continuazione dell'utilizzo. Tuttavia, ove l'ispezione, per qualsiasi motivo, non avvenga entro otto giorni dall'avviso, i beneficiari possono adottare tutte le misure necessarie

