

Tutela acquirenti: i chiarimenti ministeriali sulla polizza postuma

12 Maggio 2006

Le nuove forme di garanzia per gli acquirenti di immobili da costruire introdotte dalla Legge 210/04 e dal decreto attuativo 122/05 pur dando vita ad un sistema che pone al centro la qualità globale del prodotto edile e delle imprese hanno altresì determinato, per gli operatori chiamati al rispetto delle nuove regole, un percorso ad ostacoli per due aspetti: la fideiussione a garanzia degli acconti e la polizza postuma a garanzia dei vizi e gravi difetti.

Proprio in considerazione dell'estrema genericità delle norme attuative su questo secondo aspetto è stata più volte sottolineata dall'Ance la necessità di avere indicazioni sui contenuti minimi della polizza per evitare il possibile insorgere di motivi di contenzioso che impedirebbero la corretta applicazione delle norme e il soddisfacimento dei principi perseguiti.

è stato così avviato nei mesi scorsi un tavolo di confronto presso il Ministero delle Attività Produttive cui hanno preso parte Ance e Ania al fine di pervenire a soluzioni condivise su quegli aspetti della polizza postuma suscettibili di creare situazioni di incertezza e cioè:

- indeterminatezza dei contenuti minimi e quindi degli elementi dell'immobile nei cui confronti opera la garanzia
- assenza di indicazioni circa il massimale per il risarcimento dei danni a terzi per responsabilità civile.

Con la nota del 27 aprile 2006 della Direzione Generale Commercio Assicurazioni e Servizi del Ministero delle Attività Produttive è stata riconosciuta la possibilità di sottoscrivere polizze con franchigia o scoperto nel senso che resta a carico del contraente (costruttore) uno scoperto da calcolarsi in percentuale dell'importo di ogni sinistro ovvero una franchigia in misura fissa. L'assicurato (acquirente dell'immobile) tuttavia dovrà sempre essere risarcito dalla società assicuratrice dell'intera somma, compresi cioè anche gli importi che sarebbero a carico del contraente il quale si obbliga a rimborsare quanto dovuto alla società.

Il Ministero ha precisato inoltre che la garanzia si riferisce ai vizi e gravi difetti relativi alle parti strutturali dell'immobile e cioè quelle destinate per loro natura a lunga durata quali murature portanti, pilastri, travi, solai, rampe di scale, solette a sbalzo e quant'altro di simile.

In merito, infine, al massimale per la responsabilità civile esso viene individuato nella misura del 50% del costo di costruzione del fabbricato ma, in ogni caso, non potrà risultare inferiore a Euro 500.000,00 e non superiore a Euro 2.500.000,00.