

**Tutela acquirenti
immobili da
costruire
Il modello
standard di
Polizza postuma
decennale**

Analisi dei contenuti

novembre 2025

1. IL RILASCIO DELLA POLIZZA POSTUMA DECENNALE SECONDO LE INDICAZIONI DEL D. LGS. 122/2005	2
2. IL MODELLO STANDARD DI CUI AL DM 154 DEL 20 LUGLIO 2022	5
INDICAZIONI GENERALI SULL' APPLICAZIONE DEL MODELLO STANDARD.....	6
SCHEMA TIPO DI POLIZZA DI ASSICURAZIONE DECENNALE POSTUMA	8
<i>Premessa.....</i>	<i>8</i>
<i>Definizioni.....</i>	<i>8</i>
DANNI ALL'IMMOBILE.....	10
GARANZIA IMMOBILE.....	10
GARANZIA INVOLUCRO:	10
GARANZIA IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE COPERTURE	10
GARANZIA PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI INTERNI	11
GARANZIA INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI	11
ESCLUSIONI.....	11
CONDIZIONI ESSENZIALI PER L'OPERATIVITA' DELLA GARANZIA.....	13
EFFETTO E DURATA DELL'ASSICURAZIONE.....	14
PAGAMENTO DELL'INDENNIZZO.....	14
AGGIORNAMENTO DELLA SOMMA ASSICURATA E DELLE FRANCHIGIE.....	15
RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI.....	15
SCHEDA TECNICA (ALLEGATO B)	15
ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ (ALLEGATO C)	16

1. Il rilascio della Polizza postuma decennale secondo le indicazioni del D. Lgs. 122/2005


La disciplina che regola le vendite degli immobili in corso di costruzione o da costruire, di cui al D. Lgs. 122/2005, prevede una serie di obblighi a carico delle imprese di costruzioni (e cooperative edilizie): uno di questi è l'obbligo, per il costruttore, di consegnare all'acquirente, all'atto del rogito, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente stesso (art. 4, comma 1, D.lgs. 122/2005) per la copertura di danni materiali e diretti all'immobile e a terzi.


L'assicurazione decennale postuma ha come contraente della polizza l'impresa costruttrice o la cooperativa edilizia e come beneficiario l'acquirente, che non può essere una società o un ente collettivo ma **deve essere una persona fisica**.

La polizza deve essere consegnata dall'impresa costruttrice all'acquirente al momento del trasferimento della proprietà. Tuttavia, la sua efficacia ha inizio dalla data di ultimazione dei lavori e copre eventuali difetti che si manifesteranno successivamente alla stipula del contratto di compravendita. Ciò significa che la polizza, pur essendo *"efficace dall'ultimazione dei lavori"* non garantisce i danni che si manifestino anteriormente al rogito. In realtà lo schema di polizza, come si vedrà più avanti, ha esteso, in alcuni casi, la copertura anche per danni manifestatisi e denunciati, antecedentemente al rogito.

Un'eventuale **clausola contrattuale di rinuncia alla polizza** assicurativa è nulla e deve considerarsi come mai apposta (art. 5, c. 1-bis, D.lgs. 122/2005). Di conseguenza:

- ⇒ la rinuncia dell'acquirente alla polizza indennitaria decennale è priva di effetti;
- ⇒ la parte venditrice non potrà in alcun modo avvalersene.

 **IN BREVE:** Il costruttore è tenuto a consegnare all'acquirente, al momento del rogito, una polizza indennitaria decennale per coprire danni materiali e diretti all'immobile e a terzi

 **DA SAPERE**

L'obbligo di consegna della polizza assicurativa sussiste esclusivamente:

- ◆ per gli acquisti di immobili da costruire **effettuati da persone fisiche** (art. 1 comma 1 lett. a) D. Lgs. 122/2005). Non si applica, quindi, se ad acquistare sia, ad esempio, una società;
- ◆ **per gli immobili** che abbiano formato oggetto di un **contratto preliminare di compravendita sottoscritto prima dell'ultimazione della costruzione.**

LE CARATTERISTICHE DELLA POLIZZA

- ◆ di tipo indennitario;
- ◆ di durata decennale dall'ultimazione dell'immobile;
- ◆ garantisce i danni materiali e diretti all'immobile a seguito di rovina totale o parziale o gravi difetti costruttivi derivanti da vizio del suolo e difetto di costruzione che si manifesteranno successivamente alla vendita/assegnazione dell'immobile e fino al periodo di durata della garanzia;
- ◆ garantisce il risarcimento dei danni a terzi.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1-bis il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione, nonché il relativo **modello standard**, sono determinati con apposito decreto ministeriale. In attuazione di tale norma è stato adottato il DM n. 154/2022.

Nell'atto di trasferimento della proprietà, secondo quanto previsto dall'art. 4 comma 1-quater il notaio deve indicare gli estremi della polizza assicurativa postuma decennale e **dare atto della sua conformità al modello standard**.

Dal 5 novembre 2022¹ è in vigore il modello standard, pertanto l'attestazione di conformità si applica agli atti definitivi di compravendita relativi a polizze stipulate successivamente a tale data.

Sono esclusi da questo obbligo gli immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio (sia permesso di costruire che Scia) sia stato rilasciato, anche per silenzio assenso, prima del 5 novembre 2022 (art. 389, comma 3, D.Lgs. 14/2019, come integrato dall'art. 12, comma 6-bis, D.L. 198/2022).

¹ IL DM 154/2022 è stato pubblicato sulla BUR n. 247 del 21/10/2022 ed è pertanto entrato in vigore 15 giorni dopo ossia il 5/11/2022.

Ciò significa che, per queste casistiche, l'obbligo di consegna della polizza decennale resta comunque valido, ma non è richiesta la conformità o l'adeguamento al modello standard, né in termini di coperture né per quanto riguarda il controllo tecnico².

La tutela assicurativa, a differenza di quella fideiussoria **prescinde totalmente dal verificarsi di una situazione di crisi dell'impresa** essendo destinata a operare al verificarsi dei "danni" all'edificio realizzato.

Il mancato rilascio, all'atto del trasferimento della proprietà, della polizza postuma decennale è causa di **nullità del contratto di compravendita** che può essere fatta valere solo dall'acquirente (trattasi infatti di nullità relativa). Peraltro, sempre per effetto delle modifiche introdotte dal D. Lgs. 14/2019, oltre alla possibile azione di nullità l'acquirente, in caso di inadempimento da parte del costruttore, ha diritto di **escutere la fideiussione** purché comunichi la volontà di non procedere alla stipula dell'atto definitivo (art. 3 comma 3 lett. b D. Lgs. n. 122/2005).

L'art. 4 del d.lgs. 122/2005 stabilisce che l'inadempimento sia sanzionato con una nullità relativa, che può essere fatta valere esclusivamente dall'acquirente. Di conseguenza, il notaio, pur restando soggetto a eventuali profili di responsabilità disciplinare, potrebbe comunque ricevere validamente un atto di trasferimento anche in assenza della polizza.


Si evidenzia però che l'art. 3, comma 7, del d.lgs. 122/2005 stabilisce che la garanzia fideiussoria cessa solo con la consegna all'acquirente della polizza decennale postuma, come attestato dal notaio nell'atto di trasferimento. Inoltre, l'art. 5, comma 1-bis, vieta all'acquirente di rinunciare alle tutele previste dal decreto, pena la nullità assoluta.


Al riguardo sul conflitto tra queste previsioni si aderisce alla tesi (riportata anche su Federnotizie) secondo la quale non è stata di fatto introdotta una nuova causa di estinzione della fideiussione, ma la norma si limita a prevedere la sua inefficacia nel caso in cui l'atto di vendita venga stipulato senza la polizza decennale.


² Ciò ai sensi dell'articolo 389 comma 3 ultimo periodo come inserito dal D.L. 198/2022 art. 12, comma 6bis di cui si riporta qui lo stralcio *"Fermo quanto previsto dal periodo precedente, le disposizioni di cui al decreto adottato ai sensi del predetto articolo 4, comma 1-bis, non si applicano agli immobili per i quali il titolo edilizio sia stato rilasciato prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto"*.

IN BREVE:

 Nel rogito il notaio deve indicare gli estremi della polizza decennale e attestarne la conformità al modello standard adottato con apposito DM.

 Dal 5 novembre 2022 l'attestazione di conformità si applica solo alle polizze stipulate dopo tale data.

 Esclusioni: gli immobili con titolo abilitativo edilizio rilasciato prima del 5 novembre 2022 non devono rispettare il modello standard, pur essendo soggetti all'obbligo di polizza.

 La mancata consegna della polizza al rogito comporta la nullità relativa del contratto, azionabile solo dall'acquirente. Inoltre, in caso di inadempimento del costruttore, l'acquirente può escutere la fideiussione ma deve comunicare la volontà di non stipulare l'atto definitivo.

2. Il modello standard di cui al DM 154 del 20 luglio 2022

Il modello assicurativo, insieme al modello standard di fideiussione (adottato con DM 6 giugno 2022, n. 125 - GU n. 197 del 24 agosto 2022), rappresenta una delle principali innovazioni introdotte dal D.Lgs. n. 14/2019, accanto all'obbligo di trascrizione del contratto preliminare.

Il modello standard di polizza assicurativa, adottato **con DM 154 del 20 luglio 2022 e pubblicato sulla GU n. 247 del 21 ottobre 2022** è stato predisposto dal ministero dello Sviluppo Economico di concerto con quelli della Giustizia ed Economia e Finanze.

IL CONTENUTO DEL DECRETO

→ **prima parte** normativa composta da 3 articoli che individuano rispettivamente:

~ ambito di applicazione (art. 1)

~ forme di monitoraggio (art. 2)

~ disposizioni transitorie (art. 3)

→ **Allegato A** contenente lo **Schema Tipo di contratto assicurativo** le cui clausole costituiscono il contenuto minimo della polizza decennale ai sensi del D. Lgs. 122/2005;

→ **Allegato B** contenente la **Scheda Tecnica** che ha il solo fine di semplificare la procedure di attivazione della polizza. In essa devono essere riportate le

informazioni principali (dati identificativi delle parti e oggetto della copertura); costituisce parte integrante e sostanziale dello schema contrattuale:

→ **Allegato C** contenente il modello di **Attestazione di conformità** che serve ad attestare che la polizza rilasciata è conforme al modello standard. Ciò ai fini dell'adempimento previsto dall'articolo 4 comma 1-*quater* ai sensi del quale, l'atto di trasferimento della proprietà deve contenere la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e la attestazione di conformità. L'Attestazione è sottoscritta dalla compagnia di assicurazione e dal costruttore (ossia il contraente).

✓ DA RICORDARE

◆ Per tutti gli immobili, edificati sulla base di titoli edilizi richiesti o presentati anteriormente al 16 marzo 2019, si applica la normativa (D. Lgs. 122/2005) senza le modifiche del D. Lgs. 14/2019 e quindi:

- ⊖ non c'è alcun obbligo di menzionare la polizza decennale nell'atto notarile a pena di nullità;
- ⊖ in caso di mancata consegna della polizza decennale, alcuna sanzione è prevista in capo al venditore;
- ⊖ non c'è l'obbligo della polizza postuma al modello ministeriale.

Indicazioni generali sull' applicazione del modello standard

Gli articoli da 1 a 3, della parte normativo regolamentare del DM 154/2022, forniscono le indicazioni sull'ambito di applicazione del provvedimento e sui contenuti degli Allegati.

OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE (ART. 1)

Lo schema di polizza assicurativa, adottato in virtù di quanto previsto dall'articolo 4 D. Lgs. 122/2005, rappresenta, per espressa previsione dell'articolo 1 del DM un **"contenuto minimo"** che può essere modificato dalle parti (con ciò dovendosi intendere le parti contraenti ossia il costruttore e la compagnia di assicurazione) ma solo in senso più favorevole al Beneficiario.

La normativa consente alle parti di stabilire eventuali limitazioni alla garanzia assicurativa, come franchigie, scoperti e limiti di indennizzo, precisando tuttavia

che, in ogni caso, l'acquirente conserva sempre il diritto di agire per vie legali per ottenere il risarcimento di danni non coperti dalla polizza.

FORME DI MONITORAGGIO (ART. 2)

Le amministrazioni competenti potranno raccogliere dati per verificare la congruità e la completezza della copertura. È auspicabile che questo monitoraggio diventi, nel tempo, uno strumento utile per individuare e correggere eventuali distorsioni applicative che potrebbero emergere nella prassi.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE ADEGUAMENTO AL NUOVO MODELLO (ART. 3 E ART. 389 CO. 3 D.LGS. 14/2019)


Le polizze decennali stipulate successivamente al 5 novembre 2022 dovranno essere conformi al modello standard.


Tale previsione va letta congiuntamente con quanto previsto a seguito delle modifiche apportate dal D.L. n. 198/2022 all'art. 389 comma 3 del D. Lgs. 198/2022 a seguito delle quali è stato ridefinito il periodo transitorio nel senso di **escludere dall'applicabilità del nuovo modello per le compravendite aventi ad oggetto immobili per i quali il permesso di costruire o altro titolo abilitativo siano stati rilasciati prima dell'entrata in vigore del predetto modello.**

Non sussiste inoltre l'obbligo di adeguamento per le polizze comunque rilasciate prima del 5 novembre 2022. In tal caso resta una mera facoltà del contraente/costruttore richiedere di adeguare al nuovo modello la polizza già stipulata prima di quella data con oneri a proprio carico. Come chiarito anche dal CNN (Consiglio nazionale del Notariato) con nota del 10 novembre 2022 n. 206, l'acquirente non potrà, nell'ipotesi sopra riportata, pretendere l'adeguamento della postuma già stipulata ma non potrà neppure recedere dal contratto e chiedere l'escussione della fideiussione. In altre parole non potrà legittimamente contestare l'incompleta o mancata consegna della polizza assicurativa.



IN BREVE:

 **Obbligo di conformità:** le polizze decennali stipulate dopo il 5 novembre 2022 devono rispettare il modello standard con esclusione delle compravendite di immobili con permesso di costruire o altro titolo abilitativo rilasciato prima dell'entrata in vigore del nuovo modello.

 **Polizze antecedenti al 5 novembre 2022:** nessun obbligo di adeguamento per le polizze già rilasciate prima di tale data.

Schema tipo di polizza di Assicurazione decennale postuma: analisi dei contenuti (Allegato A)

Premessa

In Premessa si chiarisce che:

- la Scheda tecnica riassuntiva forma parte integrante delle condizioni generali di contratto e in essa sono indicati le somme assicurate e i massimali per ogni Partita assicurata nonché i limiti di indennizzo e di risarcimento, gli scoperti e le franchigie;
- ogni Compagnia dovrà fornire una apposita Nota informativa di supporto alla polizza che i Contraenti devono consegnare poi ai Beneficiari.

La Premessa riporta anche il Sommario delle Partite assicurabili.

Definizioni

Sono elencate una serie di “*definizioni*” che assumono rilevanza ai soli fini dello schema contrattuale. Tralasciando quelle che sono tipiche del gergo assicurativo (quali Sinistro, Premio, Massimale, Indennizzo) si richiama l’attenzione sulle seguenti:

“Acquirente” e “Costruttore”	Le definizioni sono riprese dal D.Lgs. 122/2005
“Beneficiario”	In tale definizione, oltre all’acquirente e suoi aventi causa rientra anche il costruttore laddove si sia riservato, ad esempio, alcune quote di proprietà dell’immobile per destinarle alla locazione o comunque finché non abbia ceduto la proprietà. Come affermato anche <u>dal CNN nella Circolare n. 206 del 10/11/2022</u> la polizza è riferita all’edificio e “ <i>la protezione involge tutti i proprietari delle diverse unità (...) indipendentemente dal titolo in base al quale ne siano divenuti proprietari</i> ”.
“Controllore tecnico”	E’ il soggetto accreditato anche in base alla normativa UNI che compie l’attività ispettiva per tutto ciò che attiene la copertura assicurativa (aspetti progettuali ed esecutivi delle opere). E’ esplicitato che il costo è a carico del costruttore. Si ritiene che tale figura possa essere scelta liberamente dal costruttore anche

	per il fatto che non è previsto un gradimento preventivo da parte dell'Assicurazione.
<i>"Franchigia" e "Scoperto":</i>	E' stato previsto che la parte di danno esclusa dalla copertura assicurativa debba, in queste ipotesi, essere sostenuta dal Contraente/Costruttore e, solo in caso di sua irreperibilità, dal Beneficiario. Questa formulazione risulta essere in contrasto con la prassi precedente dove tale importo veniva fatto ricadere solo sul Beneficiario.
<i>"Gravi difetti costruttivi":</i>	In questa definizione rientrano i danni alle parti dell'immobile destinate per loro natura a lunga durata e che sono tali da compromettere l'agibilità e la stabilità dello stesso a condizione, peraltro, che intervenga la dichiarazione di inagibilità emessa dal soggetto a ciò deputato per legge.
<i>"Immobile"</i>	Si definisce cosa si intende per "edificio" ai fini della copertura. In sintesi, un edificio è qualsiasi costruzione coperta che soddisfa determinati criteri strutturali. Se si tratta di una ristrutturazione integrale, è considerato edificio anche il "Preesistente", ossia la parte già esistente prima dei lavori. Se la ristrutturazione è leggera, il Preesistente non rientra nella definizione di edificio. Se ci sono ampliamenti o sopraelevazioni, l'edificio è composto sia dalle nuove opere che dal Preesistente, a condizione che sia stato effettuato il collaudo statico.
<i>"Parti dell'immobile <u>non</u> destinate per loro natura a lunga durata":</i>	Questa definizione e la relativa copertura assicurativa sembrerebbero in contrasto con l'articolo 4 del D. Lgs. 122/2005, il quale prevede che la garanzia riguardi esclusivamente i danni materiali e diretti derivanti dalla rovina totale o parziale dell'opera, oppure da gravi difetti costruttivi. Al

	contrario, la definizione in esame include elementi dell'edificio che, per loro natura, dovrebbero essere esclusi dalla copertura assicurativa, almeno per quanto riguarda le componenti impiantistiche, le quali sono già tutelate da garanzie autonome e specifiche.
--	--

DANNI ALL'IMMOBILE

L'articolo 1 elenca le diverse coperture assicurative fornendo per ciascuna di essa alcune informazioni specifiche e di dettaglio.

Le Partite di seguito descritte sono tutte obbligatorie³.

- **GARANZIA IMMOBILE:** si tratta della copertura per i danni strutturali tra cui anche il crollo totale e parziale.
Il limite di indennizzo per questa partita è sempre pari 100%.
- **SPESE DI DEMOLIZIONE E SGOMBERO:** si tratta del rimborso delle spese sostenute dal Beneficiario, in conseguenza di un sinistro indennizzabile, per demolire, sgomberare e trasportare in discarica il materiale residuo proveniente dall'immobile assicurato.
- **GARANZIA INVOLUCRO:** si tratta della copertura per danni all'involucro (muri di tamponamento verticali esterni, facciate continue e ventilate, cappotto causati da **fatti riconducibili alla costruzione e ai prodotti impiegati e non da cause esterne**. E' prevista una copertura anche per le componenti in vetro del sistema involucro in presenza di specifici casi. La società di assicurazione ha il diritto di rivalsa nei confronti dei fornitori dei materiali.
Il limite di indennizzo per questa partita non può essere inferiore al 30%.
- **GARANZIA IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE COPERTURE** si tratta della risarcibilità per danni ai sistemi di impermeabilizzazione delle coperture (tra cui anche i balconi) **per fatti riconducibili alla costruzione** che abbiano determinato la mancata tenuta all'acqua.
Come previsto all'art. 2 lett. c) non sono coperti i danni provocati da muffa e condensa. In parziale contrasto con la durata della garanzia (art. 1) qui si

³ Sulla GU n. 13 del 17/2/2023 è stato pubblicato un Comunicato di rettifica che ha corretto alcuni "errori" materiali che erano presenti negli Allegati al modello standard.

prevede che la copertura si estenda anche ai danni verificatisi a partire dalla data di ultimazione dei lavori (e non successivamente alla stipula del contratto di compravendita). La durata della copertura è sempre pari a 10 anni. Il limite di indennizzo per questa partita non può essere inferiore al 30%.

GARANZIA PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI INTERNI si tratta della copertura per quelle parti dell'immobile non destinate per loro natura a lunga durata ossia le pavimentazioni e i rivestimenti interni dell'immobile. La garanzia opera al verificarsi delle sole ipotesi di distacco o rottura imputabili a **“grave difetto” di posa in opera**. E' in ogni caso escluso l'indennizzo per vizio del materiale usato. In parziale contrasto con la durata della garanzia (art. 1) qui si prevede che la copertura si estenda anche ai danni verificatisi a partire dalla data di ultimazione dei lavori (e non successivamente alla stipula del contratto di compravendita). La durata della copertura è sempre pari a 10 anni. Il limite di indennizzo per questa partita non può essere inferiore al 30%.

GARANZIA INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI si tratta della copertura per quelle parti dell'immobile non destinate per loro natura a lunga durata ossia gli intonaci perimetrali e i rivestimenti esterni. La garanzia opera al verificarsi delle sole ipotesi di distacco parziale o totale **imputabili a “grave difetto” di posa in opera**. In parziale contrasto con la durata della garanzia (art. 1) qui si prevede che la copertura si estenda anche ai danni verificatisi a partire dalla data di ultimazione dei lavori (e non successivamente alla stipula del contratto di compravendita). La durata della copertura è sempre pari a 10 anni. Il limite di indennizzo per questa partita non può essere inferiore al 30%.

ESCLUSIONI

L'Art. 2 individua una serie di fattispecie che sono escluse dalla copertura assicurativa. Le esclusioni di applicazione della polizza postuma decennale delineano i limiti della copertura e riflettono, di massima, principi assicurativi standard. Tuttavia, alcune di queste esclusioni potrebbero sollevare alcune perplessità in ordine alla effettiva copertura assicurativa:

- *La lettera c)* in base alla quale sono esclusi i danni provocati da condense e muffe. Questa esclusione può essere discutibile, soprattutto perché la presenza di muffe e condense può derivare da gravi difetti costruttivi che rientrerebbero tra i vizi coperti dalla garanzia postuma.

- *La lettera f)* in base alla quale l'assicurazione non è obbligata ad indennizzare danni conseguenti ad interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria così come a danni derivanti da mancata o insufficiente manutenzione** (quale potrebbe essere un mancato rispetto del piano di manutenzione eventualmente allegato al fascicolo del fabbricato). È comprensibile che la polizza non copra danni derivanti da un'errata manutenzione, ma potrebbe essere problematico accertare il grado di insufficiente manutenzione.
- *Lettera g)* che esclude l'indennizzo in caso di danni da **normale usura** causata dall'utilizzo e dagli effetti gradualità del tempo. Questa esclusione è tipica nelle polizze, poiché la garanzia decennale riguarda vizi gravi e strutturali, non il deterioramento fisiologico dei materiali. Tuttavia, in caso di materiali difettosi che accelerano l'usura, la distinzione tra normale deterioramento e difetto costruttivo potrebbe essere difficile da stabilire.
- *Lettera s)* che esclude, in linea di principio, **l'indennizzo per i danni agli impianti** a meno che non siano connessi ad eventi risarcibili di cui all'articolo 1 ossia a crollo, rovina totale o parziale, gravi difetti costruttivi.

Altre esclusioni di operatività della garanzia sono contenute nell'articolo 18 tra cui:

- *Lettera a)* che esclude i **danni da mancato godimento in tutto o in parte dell'immobile assicurato**, i danni da mancato lucro ed ogni specie di danno indiretto, come, a titolo di esempio, quelli derivanti da interruzioni o sospensioni totali o parziali di attività, le perdite di valore dell'immobile
- *Lettera g)* che esclude i danni derivanti **da modifiche, anche esterne all'Immobile realizzate dopo l'inizio** della copertura assicurativa. Questa esclusione è ragionevole, poiché eventuali modifiche effettuate dopo la stipula della polizza possono alterare l'assetto statico dell'edificio.
- *Lettera h)* che esclude i **danni causati da vizi del suolo riconducibili a modifiche esterne, all'immobile assicurato, successive alla costruzione** dello stesso di cui al titolo edilizio abilitativo e successive eventuali varianti, in forza del quale è stata inoltrata al Comune la comunicazione di ultimazione dei lavori. Questa esclusione potrebbe sollevare dubbi nei casi in cui i vizi del suolo non siano immediatamente riconoscibili al momento della costruzione, ma emergano successivamente per fenomeni geologici imprevisti o lavori esterni.

CONDIZIONI ESSENZIALI PER L'OPERATIVITA' DELLA GARANZIA

L'art. 3 elenca una serie di condizioni indispensabili per l'efficacia della garanzia.

Se anche una sola di queste condizioni non fosse rispettata, l'assicurazione non potrà dichiarare la perdita di efficacia della copertura nei confronti del Beneficiario. Tuttavia, in tal caso, la garanzia non sarà valida per il Contraente.

Tale ultima specificazione sembrerebbe significare che, in caso di mancato rispetto di una delle condizioni essenziali previste dall'art. 3, l'assicurazione non possa escludere la copertura nei confronti del Beneficiario (l'acquirente dell'immobile), ma possa invece rivalersi sul Contraente (il costruttore). In questo caso, l'Assicurazione sarebbe comunque tenuta a risarcire il Beneficiario, ma potrebbe poi esercitare un'azione di rivalsa nei confronti del Contraente per recuperare quanto pagato.

Le condizioni di efficacia riportate nello schema potrebbero sembrare ragionevoli dal punto di vista assicurativo, poiché mirano a garantire che l'immobile sia stato costruito a regola d'arte e nel rispetto delle normative vigenti. Tuttavia, alcune di queste condizioni creano qualche ambiguità. Le condizioni sono le seguenti:

- OSSERVANZA DELLE NORMATIVE VIGENTI ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE: l'Immobile deve essere stato **realizzato in osservanza delle normative vigenti all'epoca della costruzione**, comprese quelle stabilite da organismi legalmente riconosciuti.
- CONFORMITÀ AL CAPITOLATO ALLEGATO AL CONTRATTO DI VENDITA: l'Immobile deve essere stato realizzato **in conformità del capitolato** allegato al contratto di vendita **e sue eventuali modifiche e integrazioni**, convenute dalle parti, anche su proposta della Direzione Lavori, e dettate da ragioni esecutive e/o costruttive o dal rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie. L'inserimento del capitolato come riferimento contrattuale è corretto, ma bisogna considerare che, di frequente, le modifiche concordate in corso d'opera potrebbero non essere sempre formalizzate in modo puntuale. Sarebbe stato meglio specificare se l'assicurazione accetta varianti approvate dalla Direzione Lavori anche senza un aggiornamento formale del contratto.
- ESITO FAVOREVOLE DI PROVE E COLLAUDI RICHIESTI PER LA PRESENTAZIONE DELLA SCIA AGIBILITÀ.

- **ESITO FAVOREVOLE DEL CONTROLLO TECNICO IN CORSO D'OPERA:** Questa previsione sembrerebbe, di fatto, introdurre l'obbligatorietà del controllo tecnico per ogni immobile assicurato. In assenza del controllo tecnico, il notaio potrebbe in ogni caso procedere alla stipula del rogito, poiché, come precedentemente specificato, il Beneficiario manterrebbe comunque la propria tutela e il diritto al risarcimento dei danni.

EFFETTO E DURATA DELL'ASSICURAZIONE

L'art. 4 determina, anche ai sensi di quanto previsto dall'art. 4 D. Lgs. 122/2005, i termini di durata e decorrenza della Polizza (che devono essere poi ben specificati nella Scheda sintetica):

- **l'assicurazione ha effetto dalle ore 24,00 della data di ultimazione dei lavori** risultante dal relativo certificato. Il riferimento alla data di ultimazione dei lavori è in linea con l'art. 4 del D. Lgs. 122/2005, tuttavia potrebbe sorgere il dubbio su quale certificato faccia fede per determinare tale data.
- **l'assicurazione non è operante in caso di mancato pagamento dell'intero premio;** sembrerebbe una previsione tipica delle polizze assicurative. Poteva essere utile specificare l'ammissibilità di una copertura parziale in caso di pagamento rateale;
- l'assicurazione ha termine alla data di scadenza stabilita in Polizza e comunque **non oltre 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori**. Dopo tale scadenza l'obbligo della Società cessa automaticamente. La formula "cessazione automatica" potrebbe far sorgere dubbi sulla possibilità di presentare denunce di sinistro per vizi emersi poco prima della scadenza, ma formalmente segnalati dopo i 10 anni. Non è chiarito se il termine di 10 anni si riferisce al verificarsi del danno o alla possibilità di richiedere il risarcimento.

PAGAMENTO DELL'INDENNIZZO

L'articolo 8 stabilisce che la franchigia e lo scoperto sono a carico del Contraente o del Beneficiario. Tuttavia, questa formulazione generica deve essere interpretata alla luce della definizione di franchigia e scoperto già richiamata, secondo cui la parte di danno non indennizzabile rimane a carico del Contraente/Costruttore. Solo nel caso in cui quest'ultimo risulti irreperibile, l'onere ricade sul Beneficiario.

AGGIORNAMENTO DELLA SOMMA ASSICURATA E DELLE FRANCHIGIE

Ai sensi dell'articolo 12 le somme assicurate e le franchigie sono aggiornate annualmente secondo l'indice generale nazionale ISTAT del costo di costruzione di un edificio residenziale, **entro però un limite massimo del 5 %**.

RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI

Come previsto dall'articolo 4 D. Lgs. 122/2005 la copertura assicurativa riguarda anche eventuali danni involontariamente cagionati a terzi in seguito ad un sinistro indennizzabile. E' stato individuato **un limite minimo di massimale pari a 500 mila euro**.

Scheda Tecnica (Allegato B)

In Allegato al testo del decreto è stata inserita la Scheda tecnica nella quale sono riportati, in forma sintetica, tutti gli elementi fondamentali della copertura assicurativa.

La scheda è divisa in due sezioni: una riguarda i danni all'immobile e una il risarcimento a terzi.

Nella scheda sintetica sono indicati, oltre ai nominativi delle parti e agli estremi identificativi dell'immobile, gli importi delle somme assicurate per ciascuna partita con i relativi massimali e la misura di franchigie, scoperti e limiti di indennizzo e di risarcimento.

Nella scheda è riportata (probabilmente come refuso) anche una **tabella di degrado** che lascia intendere che l'assicurazione possa applicare una detrazione dell'importo dell'indennizzo in relazione al grado di vetustà dell'immobile. La tabella di degrado non trova una ulteriore specificazione nell'ambito dello schema di contratto. Appare improprio il riferimento al deprezzamento a partire dal decimo anno in considerazione del fatto che la copertura assicurativa perde automaticamente di efficacia trascorsi dieci anni dall'ultimazione della costruzione.

La scheda tecnica costituisce parte integrante e sostanziale dello schema contrattuale.

Attestazione di conformità (Allegato C)

In allegato al testo del decreto è stato inserito anche il modello per l'Attestazione di conformità della polizza, con l'obiettivo di semplificare il compito del notaio, che al momento del rogito deve verificare la conformità della polizza al modello standard.

L'attestazione, che riepiloga in forma sintetica alcuni dati essenziali della polizza, deve essere sottoscritta sia dal Contraente/Costruttore che dall'assicuratore.

Come previsto dall'articolo 1, comma 6, del DM, **al momento del rogito il Contraente è tenuto a presentare:**

- ~ copia della polizza
- ~ copia dell'attestazione di conformità.

Il modello prevede anche che siano specificatamente attestati:

- sia la data di avvenuto pagamento del premio e del relativo importo;
- sia l'esito positivo del rapporto di ispezione eseguito dal controllore tecnico.