

Decreto dello Sviluppo Economico del 20 luglio 2022, n. 154

Regolamento recante il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello standard, ai sensi dell'articolo 4 del d. Lgs. n. 122/2005

Caratteristiche

La polizza va obbligatoriamente sottoscritta dal costruttore e dall'acquirente e presentata al momento del rogito.

In caso di mancata sottoscrizione della polizza, l'acquirente ha il diritto di recedere dal contratto e farsi risarcire attraverso la fideiussione.

La somma assicurata e i massimali vanno stabiliti in modo da apprestare una garanzia a copertura dei rischi e dei danni di cui all'art. 1669 del codice civile e dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 122 del 2005.

(nota: nella polizza l'art. 1669 del c.c. viene previsto solo per "gravi difetti costruttivi" e non per tutto ciò che è previsto in detto articolo del c.c.).

Devono venire indicate le seguenti partite:

- Immobile;
- Spese di demolizione e sgombero;
- Involucro;
- Impermeabilizzazione delle coperture;
- Pavimentazioni e rivestimenti interni;
- Garanzia "intonaci e rivestimenti esterni".

Per completezza, le misure di tutela degli acquirenti di immobili da costruire previste e disciplinate dal d.lgs. n. 122/2005 ora includono:

- **garanzia fideiussoria** da rilasciare al momento della stipula di un contratto (disciplinata con il recente Decreto del Ministero della Giustizia);
- **polizza assicurativa decennale obbligatoria** e da rilasciare al momento del trasferimento della proprietà a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi;
- indicazione del **contenuto del contratto preliminare**;
- termini e modalità di **suddivisione del finanziamento in quote** e il frazionamento dell'ipoteca a garanzia del mutuo fondiario, quale condizione di procedibilità dell'atto di compravendita;
- **diritto di prelazione** in caso di procedure esecutive immobiliari;
- esenzioni e limiti alla esperibilità dell'**azione revocatoria fallimentare**;
- **scioglimento del contratto preliminare** in caso di **escussione della garanzia fideiussoria** per crisi del costruttore;

- istituzione di un **Fondo di solidarietà** per gli acquirenti di beni immobili da costruire che abbiano subito la perdita di somme di denaro o di altri beni senza aver conseguito il diritto oggetto del contratto già stipulato.

Osservazioni alle condizioni di assicurazione

Quello che il decreto prevede come testo, non si discosta dalle coperture ad oggi esistenti sul mercato assicurativo. Sembra un testo preparato dagli assicuratori.

Del resto, fare una legge con condizioni che poi il mercato non presta, diventa una legge inapplicabile.

Rimane il fatto che possono essere previste condizioni più favorevoli per l'assicurato e rimane la speranza che ciò possa essere fatto.

Sezione danni agli immobili

Art. 1.1 Garanzia immobile delle C.G.A.

Relativamente alla Partita 1 Immobile, la Società si obbliga all'indennizzo dei danni materiali e diretti causati all'Immobile assicurato da uno dei seguenti eventi:

- crollo o rovina totale o parziale
- gravi difetti costruttivi,

purché detti eventi siano derivanti da vizio del suolo o da difetto di costruzione e abbiano colpito Parti dell'Immobile destinate per propria natura a lunga durata.

Le definizioni che interessano:

Gravi difetti costruttivi:

difetti che colpiscono le Parti dell'Immobile destinate per propria natura a lunga durata, compromettendo in maniera certa ed attuale la stabilità e/o l'agibilità dell'Immobile stesso, sempreché, in entrambi i casi, intervenga la dichiarazione di inagibilità emessa dal soggetto competente per legge;

Parti dell'Immobile destinate per propria natura a lunga durata:

le parti strutturali dell'Immobile oggetto di collaudo statico ai sensi delle norme di legge ovvero quelle destinate per propria natura a resistere a sollecitazioni statiche trasmettendo i carichi della costruzione alle fondazioni e quindi al terreno e tutte le seguenti parti dell'opera quali, murature portanti, pilastri, travi, solai, rampe di scale, solette a sbalzo e quant'altro di simile;

Parti dell'Immobile non destinate per propria natura a lunga durata:

le opere di completamento e finitura dell'Immobile non rientranti nella precedente definizione, quali ad esempio pavimentazioni, manti di copertura, impermeabilizzazioni, intonaci, rivestimenti, tramezzi, opere di isolamento termico ed acustico, infissi, impianti di riscaldamento, condizionamento, idrici, sanitari, di sollevamento, elettrici e quant'altro di simile.

Sono poi previste alcune estensioni di garanzia:

- 1.2 Estensione di garanzia "Spese di demolizione e sgombero" – con partita da indicare
- 1.3 Garanzia "Involucro"
- 1.4 Garanzia "Impermeabilizzazioni delle coperture" - a partire dalla data di ultimazione dei lavori e fino al 10° anno compreso e con partita da indicare
- 1.5 Garanzia "Pavimentazioni e rivestimenti interni"- a partire dalla data di ultimazione dei lavori e fino al 10° anno compreso e con partita da indicare
- 1.6 Garanzia "Intonaci e rivestimenti esterni"- a partire dalla data di ultimazione dei lavori e fino al 10° anno compreso e con partita da indicare

Seguono quindi

- Le esclusioni
- Le Condizioni essenziali per l'operatività della garanzia assicurativa
- Effetto e durata dell'assicurazione
- Il Valore delle cose assicurate e determinazione dell'indennizzo
- Somma assicurata Assicurazione parziale
- Deroga alla regola proporzionale (10%)
- Pagamento dell'indennizzo
- Interventi provvisori e modifiche non relativi ad operazioni di salvataggio
- Procedure per la valutazione del danno. Stima peritale sull'adeguatezza dei massimali e delle somme assicurate
- Mandato dei periti
- Aggiornamento della somma assicurata e delle franchigie
- Limite di indennizzo

Sezione B responsabilità civile verso terzi

Art. 14 Oggetto dell'assicurazione

La Società si obbliga a tenere indenne il Costruttore, nei limiti dei massimali convenuti per la Sezione B e con il limite minimo di 500 mila Euro di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi per morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose, **in seguito ad un sinistro indennizzabile ai sensi della precedente Sezione A.**

Stessa cosa in caso di ampliamento o sopraelevazione, con specifico massimale assicurato.

Le altre condizioni

- Delimitazione dell'assicurazione
- Gestione delle controversie - Spese legali, cui è stato aggiunto:

Il Contraente è responsabile di ogni pregiudizio derivante dalla inosservanza dei termini

e degli altri obblighi di cui agli articoli precedenti; ove poi risulti che egli abbia agito in connivenza coi terzi danneggiati o ne abbia favorito le pretese, decade dai diritti del contratto.

- Effetto e durata dell'assicurazione

Norme comuni per le sezioni A e B

Esclusioni

- Obblighi in caso di sinistro
- il Contraente o i Beneficiari devono:
 - a) darne **immediata** comunicazione con una delle forme di cui all'articolo 29;
 - b) ...
- Denuncia di sinistro
- Diminuzione delle somme assicurate a seguito di sinistro (anche per la RCT)
- Variazione del Beneficiario
- Validità territoriale
- Dichiarazioni inesatte o reticenze - Obblighi del contraente
- Periodo di assicurazione e premio
- Oneri fiscali
- Sanzioni internazionali
- **Rischio cyber (esclusione)**
- Forma delle comunicazioni del Contraente o dei Beneficiari alla Società
- Foro competente

Vengono inoltre previsti

- Allegato B Scheda Tecnica (articolo 1, comma 5)
- Allegato C Attestazione di conformità (articolo 1, comma 5)