

# CONFEDILIZIA

**Servizio Consulenza acquirenti di immobili  
da costruire e controllo polizze**

## **POLIZZA DECENNALE POSTUMA, GUIDA ILLUSTRATA**

L'art. 4 del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 recante "Disposizioni per la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire, a norma della L. 2 agosto 2004, n. 210" impone al costruttore l'obbligo di stipulare *"una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione"*.

Analogamente a quanto previsto per il rilascio della polizza fideiussoria (v. *infra*), tale genere di garanzia (definita comunemente nel linguaggio assicurativo "polizza decennale postuma" o "Decennale postuma") è applicabile solo in presenza di una fattispecie che abbia ad oggetto il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento su di un immobile da costruire e solo nel caso in cui acquirente e venditore rispondano ai requisiti indicati dall'art. 1 del decreto legislativo in commento.

Diversamente però dal regime normativo dettato per la fideiussione, la disciplina della polizza decennale postuma prescinde da eventuali "situazioni di crisi" in cui può trovarsi coinvolto il venditore, dal momento che essa è destinata ad operare esclusivamente al verificarsi di danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui il costruttore sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 c.c.

Diverso è anche il regime sanzionatorio previsto in caso di mancata consegna della garanzia assicurativa all'acquirente.

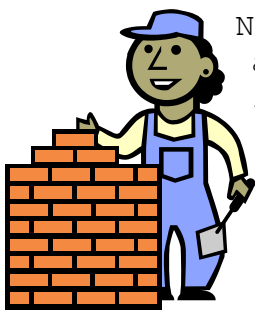
Se infatti l'art. 2, d.lgs. n. 122/2005 prevede che il costruttore, prima o contestualmente alla stipula di un contratto che abbia come finalità il trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale di godimento (ovvero di un atto avente le medesime finalità), sia tenuto - a pena di nullità dell'intero contratto - a rilasciare all'acquirente una fideiussione a garanzia delle somme riscosse o da riscuotere per

l'acquisto dell'immobile in costruzione, nessuna analoga sanzione è prevista dall'art. 4 in tema di polizza assicurativa la cui mancata consegna, all'atto del trasferimento della proprietà dell'unità immobiliare, si atteggia, dunque, alla stregua di un semplice inadempimento.

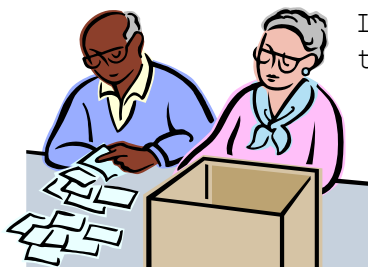
La Confedilizia, per chiarire agli acquirenti di immobili in costruzione i diritti che l'art. 4, d.lgs. n. 122/2005 riconosce loro e correlativamente gli obblighi che impone a carico del costruttore, ha predisposto la presente Guida illustrata che riporta, sinteticamente, caratteristiche e qualità dei soggetti interessati dal provvedimento nonché i contenuti principali della polizza decennale postuma, fornendo al contempo alcune precisazioni al riguardo e - in particolare - alcuni consigli a proposito della polizza stessa.



**Contraente**: il costruttore, vale a dire l'imprenditore o la cooperativa edilizia che promettano in vendita o che vendano un immobile da costruire, ovvero che abbiano stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto la cessione o il trasferimento non immediato, in favore di un acquirente, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire.



Non rileva, ai fini dell'applicazione della garanzia assicurativa, se il costruttore sia o meno anche l'esecutore materiale delle opere ovvero operi in via esclusiva nel settore immobiliare: anche in tale ipotesi, infatti, sarà tenuto al rilascio della polizza assicurativa.



La garanzia assicurativa non è dovuta nei rapporti tra privati: non è gravato di tale obbligo, infatti, un soggetto che vende un immobile da edificare al di fuori di qualsiasi attività professionale o imprenditoriale ed in forma del tutto occasionale.



Sarà opportuno informarsi prima di procedere all'acquisto di un immobile in costruzione, se il costruttore sia o meno un operatore professionale: solo nel caso in cui il venditore agisca nell'esercizio di impresa, infatti, l'acquirente potrà pretendere la polizza decennale postuma.



**Beneficiario:** l'acquirente, vale a dire la persona fisica che sia promissaria acquirente o che acquisti un immobile da costruire, ovvero che abbia stipulato ogni altro contratto, compreso quello di leasing, che abbia o possa avere per effetto l'acquisto o comunque il trasferimento non immediato, a sé o ad un proprio parente in primo grado, della proprietà o della titolarità di un diritto reale di godimento su di un immobile da costruire.



Non possono beneficiare della garanzia società o comunque enti collettivi.



Sarà bene tener presente che possono pretendere la polizza assicurativa anche coloro i quali, ancorché non soci di cooperativa edilizia, versino somme o assumano obbligazioni "per ottenere l'assegnazione in proprietà o l'acquisto della titolarità di un diritto reale di godimento su un immobile da costruire per iniziativa della stessa".



**Oggetto della garanzia:** gli immobili (indipendentemente dalla loro destinazione d'uso) per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire (o altra denuncia o provvedimento abilitativo) successivamente alla data del 21 luglio 2005 e solo se tali immobili siano, al momento della contrattazione, ancora da edificare o non siano ancora ultimati essendo in stato tale da non consentire il rilascio del relativo certificato di agibilità.



E' opportuno chiarire che deve trattarsi di fabbricati rispetto ai quali sia prevista una successiva attività edificatoria e che, pertanto, non siano ceduti senza alcun obbligo, a carico del venditore, di portare a termine la costruzione.



Nessun riferimento è operato dal d.lgs. n. 122/2005 agli immobili oggetto di ristrutturazione. Tuttavia, in considerazione della sostanziale coincidenza degli interessi tutelati, si ritiene che la garanzia assicurativa possa ragionevolmente trovare applicazione sia per quegli interventi edilizi consistenti nella demolizione e ricostruzione - con la stessa volumetria e sagoma - dell'organismo edilizio preesistente, sia in occasione di interventi di ristrutturazione tali da determinare una vera e propria trasformazione dell'edificio esistente (come ad esempio nell'ipotesi di modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti, delle superfici ecc.).  
Alla luce del predetto orientamento, si consiglia, pertanto, nelle trattative per l'acquisto di un immobile oggetto di ristrutturazione, di valutare con il venditore la possibilità di pattuire (consacrando l'obbligo relativo, in caso, nel preliminare di acquisto) il rilascio della polizza decennale postuma all'atto del trasferimento della proprietà.



**Oggetto della copertura assicurativa:** i danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui il costruttore sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

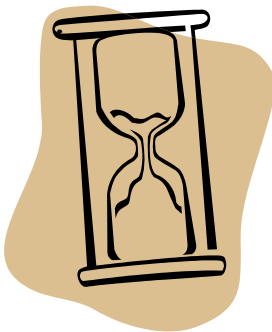


La giurisprudenza di legittimità ha di recente fornito un'interpretazione estensiva dell'art. 1669 c.c. con riferimento ai gravi difetti costruttivi. Ne consegue che sono da considerarsi tali anche quelle carenze costruttive incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali impermeabilizzazione, rivestimenti, infissi, pavimentazione, impianti ecc.) in grado di compromettere la funzionalità e l'abitabilità dell'immobile.



Il consiglio è quello di pretendere dal costruttore che la copertura assicurativa prevista dalla polizza non sia circoscritta solo alle parti strutturali dell'immobile, ma si estenda a tutti quegli elementi secondari ed accessori le cui carenze costruttive possano pregiudicare in qualsiasi modo la fruibilità dell'opera.

In più, onde evitare sgradite sorprese in caso si renda necessario attivare la polizza assicurativa, sarà bene accertarsi che gli eventuali massimali di risarcimento previsti nella polizza siano tali da coprire l'intero costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile e che, inoltre, il mancato pagamento del premio, eventuali varianti in corso d'opera al progetto originario del fabbricato ed in genere eventuali comportamenti dolosi e/o colposi del costruttore, non incidano sull'efficacia della garanzia prestata.



**Durata della garanzia:** dieci anni, a decorrere dalla data di ultimazione dei lavori.

Si segnala che la Sede centrale della Confedilizia ha istituito il servizio "**Acquirenti di immobili da costruire**", disponibile al numero di telefono 06.67.93.489 (r.a.) e che presso le Associazioni territoriali della Confedilizia sono stati attivati i servizi "**Consulenza acquirenti di immobili da costruire e controllo polizze**" e "**Fondo vittime dei fallimenti immobiliari**", a

disposizione di tutti coloro desiderino ricevere assistenza in ordine all'applicazione del decreto legislativo n. 122/2005.

Infine si informa che il RINA - l'ente certificatore più antico d'Italia - ha predisposto, unitamente alla Confedilizia, le "Linee guida" per la certificazione di qualità degli immobili e che lo stesso ente si sta attivando per un opportuno inserimento del processo di certificazione nel sistema delle garanzie da prestarsi dai costruttori di immobili da costruire. Consultando periodicamente il sito della Confedilizia ([www.confedilizia.it](http://www.confedilizia.it)), si possono ottenere informazioni sull'anzidetta certificazione.