

la polizza assicurativa indennitaria

Per reagire ai difetti costruttivi che possono colpire l'immobile anche a distanza di anni dalla sua ultimazione, il Legislatore ha previsto, tra le ulteriori forme di tutela dell'acquirente, l'obbligo a carico del costruttore di fornire **una polizza assicurativa indennitaria decennale**, 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.

Tale polizza deve essere consegnata dal costruttore all'atto del trasferimento della proprietà, anche se destinata a operare a partire dalla data di ultimazione dei lavori.

La garanzia è dovuta **a prescindere da una situazione di crisi** del costruttore, essendo destinata a operare all'emergere di vizi e difformità dell'edificio realizzato e volta a garantire il ristoro del consumatore-acquirente anche a distanza di molti anni dall'acquisto, quando ormai il costruttore potrebbe essere estinto o irrintracciabile o privo di consistenza patrimoniale utile a risarcire eventuali danni.

Per i fabbricati costruiti in base a titolo edilizio richiesto o presentato a partire dal 16 marzo 2019 ⁽¹²⁾, il Legislatore ha voluto reagire ai casi accertati nella prassi di mancata consegna della polizza o di consegna di assicurazioni non idonee alla tutela dell'acquirente e, a tal fine, ha previsto che:

1. anche la polizza decennale postuma, come già previsto per la fideiussione, debba essere **conforme a un modello** da adottarsi con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro della giustizia e con il Ministro dell'economia e delle finanze;
2. **l'atto di trasferimento debba contenere gli estremi identificativi della polizza medesima** e l'attestazione della sua conformità al modello ministeriale.

In caso d'inadempimento all'obbligo di consegna della c.d. "polizza decennale postuma" l'acquirente avrà facoltà di comunicare al costruttore la propria volontà di recedere dal contratto preliminare, liberandosi da ogni obbligo di

acquisto e versamento del saldo del prezzo, con diritto di rientrare in possesso delle somme *medio tempore* versate (i.e. acconti o caparre).

Per tutelare ulteriormente la posizione dell'acquirente nel recupero di dette somme, in caso di recesso, il Legislatore ha dato la facoltà a quest'ultimo di escutere la fideiussione consegnata all'atto del preliminare, purché vi sia l'attestazione del notaio di non aver ricevuto per la data dell'atto di trasferimento della proprietà la polizza assicurativa di cui trattasi.