

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

IMMOBILI DA COSTRUIRE

Caratteristiche della polizza di assicurazione decennale e relativo modello standard

(a cura del dott. Michele Pizzullo, Consulente legale nazionale FIMAA Italia)

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 247 del 21/10/2022 è stato pubblicato [il Decreto del Ministero dello sviluppo economico 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 decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122", che si allega alla presente circolare, unitamente all'«Allegato A - Schema» tipo della polizza indennitaria.](#)

Dopo il "Regolamento relativo al modello standard di garanzia fideiussoria relativa al trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento su un immobile da costruire, ai sensi dell'art. 3, co. 7-bis del D. Lgs. 122/2005", recato dal Decreto del Ministero della Giustizia n. 125 del 06/06/2022, il competente Ministero ha ulteriormente regolamentato un altro fondamentale principio di tutela introdotta nel nostro ordinamento con il D. Lgs. 122/2005 e s.m.i. per gli acquirenti di immobili da costruire.

Con il D.M. n. 154/2022 si afferma, pertanto, l'obbligatorietà, da parte del costruttore, ai sensi di quanto disposto dall'art. 4, co. 1, del D. Lgs. 122/2005, di contrarre e di consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà, a pena di nullità del contratto che può essere fatta valere solo dall'acquirente, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente stipulata in conformità allo schema tipo di cui all'«Allegato A», al decreto.

Le clausole previste nel modello standard di cui all'«Allegato A - Schema Tipo» costituiscono contenuto minimo della polizza assicurativa e possono essere modificate dalle parti solo in senso più favorevole per il beneficiario.

Viene, altresì, previsto che, tenuto conto delle franchigie, delle limitazioni e delle condizioni, le parti determinano la somma assicurata e i massimali in modo tale da apprestare una garanzia a copertura dei rischi e dei danni di cui all'art. 1669 c.c. e dell'art. 4 del D. Lgs. 122/2005, pur restando salvo il diritto dell'acquirente di agire in giudizio contro il costruttore per il risarcimento del residuo danno che risulti non coperto dall'indennizzo a causa del limite della somma assicurata e per effetto delle altre condizioni e limitazioni apposte nel contratto assicurativo tipo.

Inoltre, il costruttore/contraente e l'assicuratore devono compilare e sottoscrivere la scheda tecnica contenuta nell'«Allegato B – Scheda Tecnica», nonché l'attestazione di conformità della polizza assicurativa di cui all'«Allegato C - Attestazione di conformità», al decreto in commento.

All'atto del rogito il costruttore presenta copia della polizza e copia dell'«Attestazione di Conformità», che sarà rilasciato dall'Assicuratore al notaio che ne faccia richiesta.

Le suddette disposizioni si applicano alle polizze indennitarie decennali stipulate successivamente al 5 novembre 2022, data di entrata in vigore del D.M. 154/2022, ferma restando la facoltà per il contraente di richiedere l'adeguamento della polizza assicurativa già stipulata in conformità ai suddetti requisiti, con oneri a proprio carico e nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia.