

SETTORE STUDI

FOCUS

Pubblicistici

Focus pubblicitario 235-2021/P. Il contenuto della polizza assicurativa indennitaria decennale

A cura di Mauro Leo, Antonio Musto e Valeria Terracina

Componenti il Gruppo di Studio su Gli immobili da costruire

SETTORE STUDI

FOCUS

Pubblicistici

Gruppo di Studio su Gli immobili da costruire. Tutti i materiali pubblicati

21.12.21

Focus pubblicistico 235-2021/P. Il contenuto della polizza assicurativa indennitaria decennale

La presente disamina riguarda le verifiche a carico del notaio sul contenuto della polizza assicurativa indennitaria che il costruttore deve consegnare all'acquirente di immobile da costruire in base all'art. 4 D.Lgs. n. 122/2005.

La questione è rilevante, su un piano teorico, e di sicuro interesse, su un piano applicativo, in attesa degli emanandi decreti ministeriali di cui agli articoli 3, comma 7 *bis*, e 4, comma 1 *bis*, del D.Lgs., n. 122/2005 (modificato dall'art. 12, comma 9-*quater*, lett. b), D.L., 31 dicembre 2020, n. 183, convertito, con modificazioni, dalla L., 26 febbraio 2021, n. 21). Tali decreti, da adottarsi entro novanta giorni dal 1° settembre 2021, stabiliranno, per la fideiussione, il relativo modello *standard*, e, per la polizza di assicurazione, il contenuto e le caratteristiche nonché determineranno il relativo modello *standard*. Una distinzione, questa, che come si dirà poco oltre incide non poco sul controllo notarile.

In attesa dei detti decreti, l'art. 389 del D.Lgs., 12 gennaio 2019, n. 14, stabilisce che «Le disposizioni di cui agli articoli 3 e 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n. 122, come modificati dagli articoli 385 e 386 del presente codice, si applicano anche nelle more dell'adozione dei decreti di cui agli articoli 3, comma 7-*bis*, e 4, comma 1-*bis*, del predetto decreto legislativo e il contenuto della fideiussione e della polizza assicurativa è determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto dalle richiamate disposizioni».

Questo significa che, in mancanza di un modello ministeriale, dovrà essere rilasciata una polizza avente i requisiti minimi per essere considerata idonea, e sarà tale ove essa possieda le caratteristiche testualmente descritte all'art. 4, che, si ribadisce, non detta il contenuto della polizza (rimesso a un emenando decreto) ma fissa comunque dei requisiti indispensabili, che dovranno essere oggetto di verifica da parte del Notaio. Saranno pertanto le parti a determinare il contenuto che dovrà comunque essere conforme all'art. 4 del D.Lgs. n. 122/2005, in base al quale la polizza dovrà garantire all'acquirente la «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».

La mancanza di disciplina fissata dai decreti non preclude l'applicazione immediata e integrale della disciplina sugli immobili da costruire, come modificata dal richiamato D.Lgs. n. 14/2019. Ogni pattuizione stipulata tra la compagnia ed il costruttore deve essere comunque rispettosa del contenuto imperativo testualmente riportato dal richiamato testo di legge (art. 4).

Tale conformità non può essere garantita - così come per la fideiussione^[1] - dal fatto che all'interno della polizza via sia la generica attestazione che la stessa è conforme a legge. Né tale conformità potrebbe essere sostituita da un'eventuale dichiarazione dell'acquirente in sede di contratto di acquisto, di aver letto e accettato la polizza consegnatagli. Il che risulterebbe invero un *modus procedendi*, oltre che inidoneo a garantire l'osservanza della disposizione di legge, potenzialmente in contrasto con il divieto di rinuncia alle tutele previsto per l'acquirente (art. 5, comma 1 *bis*, del D.Lgs., 4 marzo 2010, n. 28).

È necessario che venga eseguita la verifica della conformità a legge della polizza assicurativa indennitaria consegnata. E non potrà che spettare al notaio, incaricato del ricevimento del contratto traslativo della proprietà, la verifica di quella conformità, sebbene nei limiti appresso specificati.

Il controllo del notaio è finalizzato, evidentemente, a verificare l'idoneità della polizza rispetto alla disciplina degli immobili da costruire, quindi il rispetto di quanto testualmente prescritto dall'art. 4 del D.Lgs n. 122/2005.

Si tratta di un controllo documentale, alla stregua di quello effettuato con riferimento al contenuto della fideiussione, dove il notaio però ha a disposizione una serie di elementi che rendono agevole il raffronto tra la fattispecie concreta e il paradigma normativo. Il testo di legge indica, in maniera espressa, quale sia il soggetto abilitato ad emetterla (art. 3 comma 1: banca o impresa esercente le assicurazioni); che il documento debba essere unico, non potendosi rilasciare tante fideiussioni per quanti acconti vengono pagati (art. 2 comma 1: "consegnare all'acquirente una fideiussione"); che debba garantire la restituzione di tutte le somme ed il valore di ogni corrispettivo riscosso ed interessi maturati tra la stipulazione del preliminare fino al definitivo^[2] (art. 3 comma 1), qualora si verifichi una delle situazioni di crisi indicate dall'art. 3 comma 2, o in caso di inadempimento dell'obbligo di consegnare la polizza indennitaria di cui all'art. 4; che debba prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione secondo quanto previsto dall'art. 3 comma 4; che non può prevedere l'opponibilità all'acquirente del mancato pagamento del premio da parte del costruttore alla compagnia (art. 3 comma 5); che l'ipotesi di cessazione di efficacia della fideiussione prevista dall'art. 3 comma 7 è la sola consentita dal legislatore.

Un contenuto così dettagliato manca invece per la polizza assicurativa indennitaria. Non c'è riferimento a ogni singolo elemento del contenuto. Vi è soltanto una prescrizione limitata all'oggetto, a garanzia dei danni all'immobile e ai terzi provocati da vizio del suolo o per difetto della costruzione. Tanto è vero che, come detto, lo stesso legislatore (art. 4, comma 1, *bis*) ha rimesso ai decreti ministeriale la fissazione del contenuto e delle caratteristiche, oltre alla determinazione del relativo modello *standard*.

Privo di una disposizione normativa 'di dettaglio', e, al momento dei decreti ministeriali di raccordo che definiscano contenuto e caratteristiche, il ruolo del notaio è reso particolarmente gravoso dalla natura tecnica della verifica richiesta, la quale coinvolge competenze estranee al suo ufficio e magistero. Tuttavia, nonostante l'evidente limite d'ordine normativo e la difficoltà d'ordine pratico, il notaio non può comunque abdicare alla funzione di controllo e verifica che la polizza in questione sia idonea ad assolvere alle finalità protettive per le quali è stata rilasciata.

Il Notaio è così chiamato, a tutela dell'acquirente, a svolgere una funzione di controllo dell'idoneità della polizza, nei limiti prescritti dal predetto articolo 4 e che in estrema sintesi si sostanzia nella verifica dei seguenti elementi, anche se risultanti da apposita appendice:

a) Soggetto legittimato al rilascio.

Pur in mancanza di una indicazione espressa (così come prescritto per la fideiussione), pare ragionevole ritenere che la polizza indennitaria decennale possa essere emessa da un'impresa assicurativa;

b) Oggetto della garanzia.

Fermo restando la nozione di immobile da costruire di cui all'art. 1 lett. d), il controllo riguarda la corrispondenza tra l'immobile negoziato e quello per il quale opera la copertura della postuma. La cautela dovrà essere maggiore, quindi, per le ipotesi in cui la polizza indennitaria sia stata rilasciata con riferimento ad un intero immobile composto da più unità immobiliari (che potrebbero essere negoziate in un unico momento o - come più frequentemente accade - singolarmente, man mano che vengono ultimate). In questa ipotesi occorrerà che all'interno della polizza sia richiamato il Comune in cui l'immobile è ubicato, con l'indicazione dell'indirizzo esatto, oppure con i dati catastali,

ovvero con il titolo edilizio, o con ogni altra modalità che sia in concreto idonea a identificare inequivocabilmente l'edificio, senza che sia necessario, in caso di polizza unitaria riferita ad un intero edificio condominiale, che siano puntualmente identificate le singole unità immobiliari che lo compongono.

c) Beneficiario.

Appare idoneo criterio di individuazione del beneficiario "sostanziale" della polizza quello che in linea con il dettato normativo richiami "la persona fisica che acquista un edificio o porzione di edificio da costruire, con atto che abbia come fine il trasferimento futuro di un immobile o il diritto di godimento sullo stesso"[3], così come individuato in base alla precedente lettera b). Tale previsione è certamente idonea a garantire l'operatività della polizza e (soprattutto) la sua permanenza, a fronte delle variazioni soggettive del promissario acquirente.

Un'accortezza potrebbe essere quella di chiedere alla compagnia di integrare l'individuazione del beneficiario, qualora quest'ultimo risulti assegnatario di una o più quote di proprietà o di altro diritto reale di godimento di un immobile.

Particolare attenzione s'impone, infine, laddove il testo della polizza è sufficientemente chiaro nell'indicare, quale fruitore di tali prestazioni economiche, il solo 'assicurato' e in tale categoria tipologica, secondo l'elencazione convenzionalmente concordata, viene fatto rientrare il solo soggetto committente la costruzione e non anche gli acquirenti della stessa. In tal caso, non solo la previsione della polizza si pone in contrasto con l'art 4, che testualmente impone che la polizza sia emessa "a beneficio dell'acquirente"; ma in aggiunta, secondo una recente decisione di merito[4], il testo contrattuale di riferimento potrebbe precludere agli acquirenti delle unità immobiliari facenti parte del complesso un proprio diritto alla percezione dell'emolumento indennitario, non potendo un contratto di assicurazione di tal fatta farsi rientrare nella fattispecie di cui all'art. 1891 c.c. ovvero in quella più generale degli artt. 1411 e ss. c.c.

d) Danni.

La postuma deve garantire l'immobile da danni materiali e diretti, compresi i danni ai terzi, che il costruttore sia tenuto a risarcire ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da:

- a) rovina totale o parziale dell'immobile
- b) gravi difetti costruttivi delle opere
- c) per vizio del suolo o per difetto della costruzione.

Deve coprire i danni manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione[5].

La verifica del Notaio, di carattere documentale, deve limitarsi al controllo che la clausola relativa all'oggetto della garanzia riporti sostanzialmente quanto previsto dalla legge, senza che il Notaio debba o possa valutare eventuali formulazioni della clausola non perfettamente riproduttive del testo normativo, come l'aggettivo "accidentale", usualmente riferito al difetto di costruzione nei testi delle polizza assicurative, né la limitazione della garanzia alle "parti strutturali dell'immobile destinate alla lunga durata", spesso usata come riferimento, in parafrasi, all'articolo 1669 cc che testualmente prevede l'obbligo di garanzia quando si tratta di "...cose immobili destinate per la loro natura alla lunga durata".

Il Notaio non potrà sindacare le clausole che definiscono il perimetro esatto della garanzia nella singola polizza, come delineato nelle diverse clausole delle condizioni generali, in quanto per legge lasciato alla libera disponibilità delle parti nelle more dell'adozione del decreto attuativo, come stabilito dall'art 4 che non fissa il contenuto della garanzia, ma lo rimanda al decreto medesimo; quindi non è richiesto al Notaio di valutare nel merito le coperture assicurative del caso concreto.

e) Durata.

La durata di efficacia della polizza indennitaria deve essere di 10 anni, che decorrono dalla data di ultimazione dei lavori, indipendentemente dal fatto che l'immobile da costruire dedotto nel contratto preliminare sia un immobile finito oppure al "grezzo" o "rustico"[6].

Naturalmente per l'immobile finito l'efficacia dovrà decorrere dalla data della dichiarazione di "fine lavori", salvo quanto infra precisato per gli edifici in condominio, mentre per l'immobile al rustico dovrà avere effetto dal collaudo statico. Per le unità immobiliari in condominio, stante il riferimento normativo alla "data di ultimazione dei lavori", quale momento iniziale di decorrenza dell'efficacia della polizza postuma (cfr. art. 4, comma 1), occorrerà verificare se la polizza sia stata rilasciata per l'edificio oppure per le singole unità immobiliari che lo compongono. Nel primo caso la decorrenza della polizza si avrà, per tutte le unità immobiliari, dalla data di ultimazione dei lavori della prima unità terminata, sul presupposto che le ulteriori unità abbisognino solo di opere di finitura, essendo terminato l'edificio intero (cui si riferisce la polizza) nei suoi elementi essenziali. Nell'altra ipotesi occorrerà guardare al momento di ultimazione dei lavori delle singole unità immobiliari, in quanto la polizza si riferisce ad esse e non all'edificio nel suo complesso.

Incompatibile con quanto precede in tema di durata è la previsione di una clausola di recesso.

f) Inopponibilità del mancato del premio.

Le vicende relative all'esecuzione del contratto (es. mancato pagamento del premio) devono gravare solo sul Costruttore. Il problema non si pone se la polizza contiene la quietanza di pagamento dell'intero premio.

g) Limiti o esenzioni di responsabilità.

La mancanza di indicazioni da parte del legislatore circa il contenuto della postuma lascia tuttora aperto il problema riguardante eventuali limitazioni o esenzioni di responsabilità tali da ridurre o eliminare la copertura indennitaria[7]. Si pensi, in particolare, al problema posto all'attenzione della giurisprudenza sotto la previgente normativa da polizze che prevedessero Franchige o Scoperti[8]. Appare difficile, in mancanza di modello, che si possa fare carico al notaio di sindacare la legittimità di polizze che contengano clausole di tal fatta. A tacer poi della difficoltà pratica di farle espungere dalla Compagnia assicurativa, senza una espressa indicazione in tal senso da parte del legislatore.

Conclusioni.

All'esito della presente disamina sul ruolo del notaio nell'ambito della contrattazione d'immobili da costruire risulta evidente che, in questa fase, il controllo non possa che essere meramente documentale e non possa andare oltre gli indicati elementi, la cui ricorrenza ben potrebbe risultare, oltre che dalla polizza principale, anche da apposita appendice.

In sede di stipulazione del contratto traslativo dell'immobile, pertanto, il compito del notaio, circoscritto nei termini sopra indicati, deve ritenersi assolto una volta verificata l'esistenza, e l'efficacia della polizza indennitaria decennale.

*A cura di Mauro Leo, Antonio Musto e Valeria Terracina
Componenti il Gruppo di Studio su Gli immobili da costruire*

[1] Quesito Pubblicitario n. 77-2021/P. *Disciplina degli immobili da costruire e adeguamento dei modelli di fideiussione alla riforma introdotta dal Decreto legislativo, 12 gennaio 2019, n. 14, est.ri M. Leo e A. Musto in Cnn notizie, del 27 maggio 2021.*

[2] Sul punto si rinvia alla parte II del documento *Il contenuto minimo legale della fideiussione. Osservatorio d'intesse notarile*, a cura del Gruppo di studio sugli immobili da costruire del CNN, in *Cnn notizie*, 6 agosto 2021.

[3] Corte d'Appello Milano, 30 aprile 2020. Nel caso di specie, «In coerenza con la normativa la polizza prodotta in atti indica come "assicurato/beneficiario", "il soggetto il cui interesse è protetto dall'assicurazione in proporzione alla quota di proprietà ovvero l'acquirente vale a dire la persona fisica che acquista un edificio o una porzione di edificio..". [...]. Lo schema contrattuale utilizzato è quello dell'assicurazione per conto altrui o per conto di chi spetta disciplinate dall'art. 1891 c.c., in base al quale il soggetto legittimato a far valere i diritti conseguenti all'assicurazione e a richiedere direttamente l'indennizzo è il soggetto assicurato/beneficiario e non il contraente della polizza. E. ha chiesto la condanna di G. spa a tenerla "...indenne e manlevarla nei limiti della garanzia prestata da tutte le somme che la stessa dovesse essere condannata a pagare...". La costruttrice dunque propone una domanda di garanzia, che postulerebbe l'esistenza di una polizza assicurativa per responsabilità civile nei confronti dei terzi nell'esercizio della propria attività imprenditoriale. In virtù del contenuto della polizza prodotta, E. avrebbe invece dovuto agire nei confronti di G. prospettando la sua qualità di danneggiata quale proprietaria di una frazione immobiliare e chiedendo di essere indennizzata del danno direttamente subito in conseguenza dei vizi presenti nell'immobile. In nessun passaggio dell'atto di chiamata del terzo ovvero delle difese successive E. ha invece allegato di agire quale proprietaria e beneficiaria di una polizza conclusa a norma dell'art. 4 D.L. 20 giugno 2005, n. 122 ovvero ha chiesto di essere direttamente indennizzata del danno subito. Ne consegue pertanto che E. non è legittimata ad agire nei confronti di G., posto che "nell'assicurazione per conto altrui i diritti derivanti dal rapporto assicurativo spettano al beneficiario del contratto ai sensi dell'art. 1891, comma 2, c.c., sicché l'assicurato, pur non essendo parte contrattuale, ha azione diretta nei confronti della società assicuratrice". (Cass. Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 30653 del 20/12/2017) e che, anche a voler ritenere, pur in assenza di una prospettazione della parte, che E. ha azionato la polizza quale proprietaria di un'unità immobiliare nel Condominio (pag. 8 ctu), difetta una domanda diretta di indennizzo». La Corte d'Appello rileva altresì, «che, nella fattispecie in esame, l'unico condòmino a rivestire astrattamente la qualità di beneficiario della polizza è il sig. A., proprietario dell'unità immobiliare ove il ctu ha rilevato i danni conseguenti il difetto di formazione di condensa nelle canne e dunque unico soggetto legittimato ad agire nei confronti di G. per l'indennizzo».

[4] Sull'esatta individuazione del beneficiario, si veda Trib. Roma Sez. fall., 2 aprile 2021. La sentenza riguarda una polizza decennale a garanzia dei danni che avessero avuto derivazione da difetto di costruzione di un compendio immobiliare posto in Roma. Nel contesto della polizza è chiaramente indicato «quale 'committente' 'S. s.r.l.', quale 'appaltatore o Impresa C.T. s.r.l.' e quale 'Assicurato' il soggetto 'Contraente, committente, appaltatore'. Dal contesto del richiamato testo negoziale non si evince, pertanto, previsione alcuna in forza della quale possa affermarsi, in capo agli acquirenti delle unità immobiliari facenti parte del complesso che beneficiavano di copertura assicurativa, un proprio diritto alla percezione dell'emolumento indennitario la cui esigibilità sarebbe maturata nel caso di verifica di evento dannoso conseguente alla loro rovina e rientrante nel rischio tutelato. [...]. In forza di tali emergenze non può, quindi, condividersi l'assunto, espresso dalla società convenuta, per il quale i beneficiari della prestazione assicurativa indennitaria dovrebbero individuarsi negli acquirenti delle unità immobiliari oggetto di assicurazione e, in conseguenza, il contratto di assicurazione dovrebbe inquadrarsi nella fattispecie di cui all'art. 1891 c.c. ovvero in quella più generale degli artt. 1411 e ss. c.c. poiché non è confortato ma anzi è disatteso dal testo contrattuale di riferimento. Analogamente non può adesivamente riscontrarsi l'ulteriore eccezione difensiva espressa dalla medesima parte convenuta per la quale l'attribuzione del diritto al conseguimento dell'emolumento indennitario in favore degli acquirenti gli immobili assicurati si giustificerebbe in ragione della disciplina prevista dal d. lgs. 20 giugno 2005 n. 122 e dell'obbligo, previsto dal relativo articolo 4 a carico del costruttore, di stipula, in favore dell'acquirente dell'immobile, di una polizza assicurativa indennitaria decennale. La polizza prodotta in atti non reca riferimento alcuno a tale

normativa ovvero alla situazione da essa preso a riferimento che ne avrebbe giustificato la stipula, né, inoltre, la medesima parte eccipiente ha reso allegazione e prova dell'indicazione, nei singoli atti d'acquisto relativi agli immobili in titolarità proprietaria dei singoli soggetti beneficiari dell'attribuzione patrimoniale di cui si controverte, di tale rapporto assicurativo riferibile alla medesima convenuta».

[5] P. Tonalini, *Le nuove regole sulla tutela degli acquirenti di immobili da costruire (d.lgs. 122/2005, modificato dal d.lgs. 14/2019)*, in *Federnotizie*, 2019, secondo cui «Il riferimento ai danni manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione consente di escludere dal risarcimento i vizi palesi (già evidenti prima della stipula), e probabilmente anche i vizi occulti, se già noti anche all'assicurato (acquirente) oltre che al contraente della polizza (costruttore). Sembrano invece in contrasto con la previsione di legge le eventuali clausole che escludono il risarcimento in presenza di vizi noti al contraente (costruttore), pur se sconosciuti all'assicurato (acquirente), che è il contraente debole da tutelare, oppure le clausole che subordinano l'efficacia della polizza alla condizione essenziale che l'immobile sia realizzato a regola d'arte e in conformità al progetto e al capitolato, così escludendo dalla copertura proprio le situazioni che la legge intende garantire». A riguardo, a contrario, si può osservare che la legge non disciplina il contenuto della polizza postuma, quindi eventuali clausole che circoscrivano l'ambito di responsabilità, pure dubbie, non potrebbero strettamente dirsi in contrasto con l'art. 4, al rispetto del quale il controllo del Notaio è limitato; inoltre la Cassazione con sentenza 7498 del 12.10.12, ha sancito che «L'agibilità presuppone la sussistenza delle condizioni di igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutato secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato». Quindi si potrebbe affermare, quantomeno con il rilascio dell'agibilità, che queste condizioni si considerino soddisfatte, in quanto la conformità a progetto ed i requisiti di salubrità sono già attestati nell'agibilità.

[6] M. Leo e A. Musto, *La disciplina degli immobili da costruire e il bene "al rustico"*, in *Cnn notizie*, 6 agosto 2021.

[7] Già s'avvertiva su queste clausole a rischio in Re Alessandro, *La polizza assicurativa decennale prevista dal d.lgs. n. 122/2005*, cit., p. 151 ss., se viene «inserita dall'assicurazione una clausola in base alla quale essa viene esentata, grazie a tale franchigia, dal risarcimento dei danni per una percentuale che può apparire anche molto bassa (sino, ad es., al 5% del valore del fabbricato), tale esenzione sarà elevatissima in caso di sinistro che colpisca un singolo appartamento, con sostanziale vanificazione della garanzia! [...]. Così come occorrerà porre la massima attenzione al fine di evitare che, in base ad una clausola che faccia riferimento alla "frazionabilità del danno" (ad es. nel caso di condominio con vari appartamenti), la franchigia scatti ogni volta che si verifichi un danno a ciascuno degli alloggi. Sarebbe, in sostanza, assolutamente da prevedere una clausola che permetta di considerare riconducibili più eventi di danno, verificatisi in diversi alloggi, a distanza, magari, anche di anni l'uno dall'altro (sempre nei limiti di 10 anni) all'«unica causa» di danno: in tal modo la franchigia scatterebbe solo la prima volta e non per ogni sinistro!».

[8] In base a quanto previsto dall'art. 4 d. lgs. n. 122/2005, nella versione *pro tempore* vigente, il Tribunale di Pisa (2 dicembre 2019, n. 1235, consultabile in *dejure*), ha statuito che il costruttore, «con la consegna di una polizza assicurativa indennitaria gravata dalla previsione di franchigie, abbia adempiuto in modo inesatto l'obbligo a lei imposto dall'art. 4 d. lgs. n. 122/2005, non risultando la prestazione fornita conforme al contenuto di quella dovuta». Secondo il Tribunale tale «disposizione persegue una finalità di rafforzamento della posizione dell'acquirente di immobili da costruire e impone al costruttore di stipulare e di consegnare all'acquirente, al momento del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa indennitaria decennale contro i danni che il costruttore fosse tenuto a risarcirgli in base al disposto di cui all'art. 1669 c.c., o che dovessero essere risarciti a eventuali terzi. Secondo l'orientamento interpretativo prevalente, l'inserimento nella predetta polizza assicurativa di una clausola diretta a prevedere una franchigia si pone in contrasto con le

finalità di tutela perseguite dalla legge, in quanto potrebbe precludere all'acquirente il risarcimento di una parte dei danni subiti. Difatti, l'introduzione nella polizza di una o più franchigie si risolve in una limitazione dell'entità del risarcimento, in conflitto con la ratio della norma, che vuole assicurare all'acquirente l'integralità del risarcimento». Sulla scorta di tale argomenti, il Tribunale, nel silenzio della norma sui rimedi applicabili in caso di inosservanza del precetto, facendo applicazione ai principi generali della responsabilità contrattuale, qualora la prestazione sia stata eseguita, seppure inesattamente, ha negato la pretesa «alla consegna di una nuova polizza priva di franchigie, in quanto tale prestazione si tradurrebbe in una sostituzione, non prevista dall'ordinamento, di una prestazione già eseguita dal debitore, seppure in modo inesatto». E questo perché, come sostenuto da «autorevole dottrina, mentre in ipotesi di inesecuzione totale o parziale della prestazione il creditore è legittimato a richiedere - con l'azione di adempimento - la condanna del debitore all'adempimento dell'obbligazione, qualora invece la prestazione sia stata eseguita, seppure inesattamente, il creditore di regola non ha diritto a una seconda esecuzione in sostituzione della prima. Difatti, la legge non prevede in via generale la sostituzione della prestazione, vale a dire il rimpiazzo del bene prestato con altro conforme a quello dovuto (ammesso, ad esempio, nella vendita di beni di consumo), né tale pretesa può farsi scaturire dall'esperimento dell'azione di adempimento, in quanto in caso di prestazione eseguita inesattamente il creditore che ne richiede la sostituzione pretende, in realtà, un secondo adempimento. In ipotesi di inesatto adempimento l'ordinamento attribuisce al creditore rimedi diversi dalla sostituzione della prestazione, tra i quali vengono in rilievo il risarcimento del danno (ex art. 1218 c.c.), l'eccezione di inesatto adempimento, la risoluzione del contratto». Si può osservare, in merito, che secondo il Tribunale la consegna di una polizza con previsione di franchigie integra inesatto adempimento, e non inadempimento *tout court*, tanto che la richiesta attorea di ricevere una nuova polizza è stata rigettata. Invero, la norma sanziona solo la mancata consegna della polizza, mancanza cui può essere parificata solo una polizza inidonea, e non l'esistenza di una qualunque manchevolezza o difetto della stessa; si rafforza quindi la convinzione che il ruolo del Notaio, in attesa del modello *standard*, sia solo quello di verificare l'esistenza di una polizza qualificabile come idonea, in quanto avente i requisiti minimi richiesti dalla legge.

A cura di Mauro Leo, Antonio Musto e Valeria Terracina
Componenti il Gruppo di Studio su Gli immobili da costruire

21.12.21

Gruppo di Studio su Gli immobili da costruire. Tutti i materiali pubblicati

Cari Colleghi, con la pubblicaione del Focus n. 235/2021 sulla polizza postuma decennale che trovate nel numero odierno del Notiziario, si completa il programma di lavoro del Gruppo di studio della disciplina sulla tutela degli immobili da costruire del Consiglio Nazionale del Notariato.

Questo lavoro, unitamente ai contributi del gruppo già pubblicati, vengono oggi messi a disposizione di tutti voi in allegato alla presente, in attesa della loro pubblicazione in un unico volume in formato cartaceo.

Ancora una volta ringrazio per l'impegno e la passione i dottori Mauro Leo e Antonio Musto dell'Ufficio Studi CNN e tutti i colleghi componenti il Gruppo di studio della disciplina sulla tutela degli immobili da costruire: Alfredo Belisario, Camilla Pelizzatti, Valeria Terracina, Alessandro Torroni e Giuseppe Trapani.

Matteo Gallione

COORDINATORE GRUPPO DI STUDIO TAIC

Focus Pubblicistico 212-2021/P. Il rapporto tra contratto preliminare nullo e contratto definitivo di compravendita d'immobili da costruire - A cura di Alfredo Belisario, Antonio Musto, Alessandro Torroni - Componenti il Gruppo di Studio su Gli immobili da costruire

Focus Pubblicistico. Il contenuto minimo legale della fideiussione. Osservatorio d'intesse notarile - A cura del Gruppo di Studio su Gli immobili da costruire

Focus Pubblicistico. La disciplina degli immobili da costruire e il bene "al rustico" - Mauro Leo e Antonio Musto - Componenti il Gruppo di Studio su Gli immobili da costruire

Focus Pubblicistico. La disciplina degli immobili da costruire e gli interventi edilizi su immobili esistenti - Camilla Pelizzatti, Mauro Leo e Antonio Musto Componenti il Gruppo di Studio su Gli immobili da costruire

Studio Pubblicistico n. 124-2021/P. La tutela del promittente venditore in caso di inadempimento del promissario acquirente d'immobili da costruire. I possibili rimedi sul piano della pubblicità immobiliare

Quesito Pubblicistico n. 77-2021/P. Disciplina degli immobili da costruire e adeguamento dei modelli di fideiussione alla riforma introdotta dal Decreto legislativo, 12 gennaio 2019, n. 14

Eventi in Calendario

15 gennaio 2022

PESCARA

Consiglio Notarile di Teramo e Pescara

Trovarsi. Riflessioni tributarie

21 gennaio 2022

CORSO FEDERNOTAI

Federnotai - Associazione Notai Romani - Notartel - Commissione informatica del CNN

Gli strumenti informatici del Notariato. Corso di formazione online informatica per gli Studi Notarili. La gestione delle aste telematiche

27 gennaio 2022

CORSO FEDERNOTAI

Federnotai - Associazione Notai Romani - Notartel - Commissione informatica del CNN

Gli strumenti informatici del Notariato. Corso di formazione online informatica per gli Studi Notarili. La gestione delle SOS

28 gennaio 2022

CORSO FEDERNOTAI

Federnotai - Associazione Notai Romani - Notartel - Commissione informatica del CNN

Gli strumenti informatici del Notariato. Corso di formazione online informatica per gli Studi Notarili. Notbox

05 febbraio 2022

PISA

Consiglio Notarile di Pisa

XII Convegno di studi "Francesco Gambini" - Sempre alla ricerca del Filo di Arianna



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

note legali

I testi pubblicati sono di proprietà del Consiglio Nazionale del Notariato e ad uso esclusivo del destinatario. La riproduzione e la cessione totale o parziale effettuata con qualsiasi mezzo e su qualsiasi supporto idoneo alla riproduzione e trasmissione non è consentita senza il consenso scritto della Redazione. Ai sensi dell'art. 5 della legge 633/1941 sul diritto d'autore, i testi di legge e degli atti ufficiali dello Stato e delle pubbliche amministrazioni, italiane o straniere, non sono coperti da diritto d'autore; tuttavia l'elaborazione, la forma e la presentazione dei testi stessi si intendono protette da copyright.

CNN Notizie a cura di
Claudia Petraglia

Responsabile
Massimiliano Levi

Coordinamento di Redazione
Francesca Minunni, Chiara Valentini

Redazione
Francesca Bassi, Daniela Boggiali,
Chiara Cinti, Mauro Leo,
Annarita Lomonaco

Contatti

cnn.redazione@notariato.it
www.notariato.it
Trasmissione di Notartel
S.p.A.

WWW.NOTARIATO.IT