

**CONTENUTO MINIMO
LEGALE DELLA POLIZZA
INDENNITARIA DECENNALE
E CONTROLLO NOTARILE**

Valeria Terracina

PERIMETRO DEL CONTROLLO NOTARILE

“Le disposizioni degli articoli 3 e 4.... si applicano anche nelle more dell’adozione dei decreti... il contenuto della fideiussione e della polizza assicurativa è determinato dalle parti nel rispetto di quanto previsto dalle richiamate disposizioni” (art. 389 dlgs 14/19)

Con decreto del ministero dello Sviluppo Economico.... sono determinati il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione ed il relativo modello standard” (art 4 comma 1 bis dlgs 122/2005)

IL CONTROLLO SI LIMITA A QUANTO TESTUALMENTE PREVISTO DALL’ART 4

OGGETTO DI CONTROLLO:

- SOGGETTO EMITTENTE
- RIFERIBILITA’ ALL’IMMOBILE
- BENEFICIARIO
- OGGETTO (DANNI)
- DURATA E DECORRENZA

- PAGAMENTO DEL PREMIO (efficacia)

SOGGETTO EMITTENTE

Art. 4 “Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all’acquirente..UNA POLIZZA ASSICURATIVA INDENNITARIA DECENNALE”

Si ritiene che possa essere emessa da impresa assicuratrice (nel senso che soggetto legittimato al rilascio sia un’impresa di assicurazioni, Comitato Regionale Notarile Lombardo)

RIFERIBILITA' ALL'IMMOBILE

Deve essere verificata la corrispondenza tra l'immobile negoziato e quello oggetto di copertura assicurativa

E' sufficiente che in qualunque modo l'immobile sia idoneamente identificato:

es. indirizzo, ovvero dati catastali

(così anche Comitato Regionale Lombardo)

BENEFICIARIO “...a beneficio dell’acquirente...”

ESISTONO DUE POSSIBILI SCHEMI CONTRATTUALI:

- **ART 1891 cc ASSICURAZIONE PER CONTO DI CHI SPETTA**
- **ASSICURAZIONE PER RESPONSABILITA' CIVILE PROPRIA DEL COSTRUTTORE/CONTRAENTE**

ASSICURAZIONE PER CONTO DI CHI SPETTA

E' la formula più diffusa che garantisce all'assicurato/beneficiario azione diretta verso la società assicuratrice (Cassazione 30653/2017); è discusso se possa essere azionata anche dal costruttore/contraente in via di manleva (per l'affermativa appello Milano 10.3.22 n. 816, in senso negativo Appello Milano 30/4/2020)

E' sicuramente idonea la clausola che indichi come beneficiario o assicurato l'acquirente dell'immobile; spesso nelle condizioni generali la definizione di assicurato riprende in sostanza la definizione di acquirente dell'art. 1 comma 1 della legge 122/2005 (persona fisica che acquisti la proprietà o altro diritto reale di godimento su un edificio da costruire con un atto che abbia come effetto il trasferimento non immediato della proprietà o della titolarità del diritto reale di godimento)

ASSICURAZIONE PER RESPONSABILITA' CIVILE PROPRIA DEL COSTRUTTORE/CONTRAENTE

Appello Milano 2 dicembre 2021: “la polizza assicurativa che il costruttore deve consegnare all’acquirente può modellarsi indifferentemente come assicurazione a favore di un terzo (acquirente) o assicurazione per responsabilità civile propria del costruttore”

Attenzione: Tribunale Roma 2 aprile 2021: per una postuma consegnata all’acquirente, che non portava alcun riferimento alla legge 122/2005 e che indicava come assicurato il committente/appaltatore, è stato negato agli acquirenti delle unità un proprio diritto alla percezione dell’indennità da parte dell’assicurazione, mancando prova dell’indicazione negli atti di compravendita, di un simile rapporto assicurativo riferibile agli acquirenti.

OGGETTO (COPERTURA DEI DANNI DI CUI ALL'ART. 1669 cc COMPRESI I DANNI A TERZI)

Art 4 “A COPERTURA DEI DANNI MATERIALI E DIRETTI ALL'IMMOBILE, COMPRESI I DANNI A TERZI, CUI SIA TENUTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1669 CC, DERIVANTI DA ROVINA TOTALE O PARZIALE OPPURE DA GRAVI DIFETTI COSTRUTTIVI DELLE OPERE, PER VIZIO DEL SUOLO O DIFETTO DELLA COSTRUZIONE, E COMUNQUE MANIFESTATESI SUCCESSIVAMENTE AL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA O ASSEGNAZIONE”

IL NOTAIO DEVE SOLTANTO VERIFICARE CHE NELLA POLIZZA CI SIA UN CHIARO RIFERIMENTO ALLA GARANZIA DI CUI ALL'ARTICOLO 1669 CC, COMPRESI I DANNI A TERZI, CUI IL COSTRUTTORE SIA TENUTO: CHE SI TRATTI DI UNA POLIZZA POSTUMA DECENNALE. (Tribunale Torino 4706/2020 “la polizza pare conforme... in quanto copre i danni a cose o persone derivanti da eventuali vizi delle opere come previsto dall'articolo 4”)

NON E' NECESSARIO NE' POSSIBILE VERIFICARE NEL MERITO LE COPERTURE ASSICURATIVE DEL CASO CONCRETO, VALE A DIRE IL PERIMETRO ESATTO DELLA GARANZIA COME DELINEATO NELLE DIVERSE CLAUSOLE DELLE CONDIZIONI GENERALI CONTENENTI EVENTUALI LIMITAZIONI DI GARANZIA: IL CONTENUTO DELLA POLIZZA E' LASCIATO PER LEGGE ALLA LIBERA DISPONIBILITA' DELLE PARTI, NEL RISPETTO DELL'ART 4, IN QUANTO IL CONTENUTO DELLA GARANZIA VIENE RIMANDATO AL DECRETO ATTUATIVO DAL COMMA 1 BIS DELL'ART. 4

SCOPERTI E FRANCHIGIE - I

Tribunale Pisa 2.12.2019 n.1235:

Il costruttore con la consegna di una polizza gravata dalla previsione di scoperti e franchigie, anche se ha adempiuto in modo inesatto l'obbligo imposto dalla legge 122/2005, non ha realizzato un inadempimento; quindi viene respinta la richiesta dell'attore/acquirente di ottenere la consegna di una nuova polizza postuma, perchè significherebbe chiedere un nuovo adempimento di un obbligo che è già stato adempiuto, sia pure in modo inesatto.

LA NORMA SANZIONA SOLAMENTE LA MANCATA CONSEGNA DI UNA POLIZZA, CUI PUO' ESSERE EQUIPARATA LA CONSEGNA DI UNA POLIZZA ASSOLUTAMENTE INIDONEA, E NON UNA QUALSIASI MANCHEVOLEZZA DELLA STESSA: QUINDI IL NOTAIO, IN ATTESA DEL MODELLO STANDARD, DEVE VERIFICARE SOLO CHE LA POLIZZA ABBA I REQUISITI MINIMI DI CUI ALL'ART. 4, E CHE NON POSSA ENTRARE NEL MERITO DELLE SINGOLE CLAUSOLE, COME CONFERMATO DALLA GIURISPRUDENZA CHE SEGUE

SCOPERTI E FRANCHIGIE - II

Appello Milano Sez IV sent. 2/12/21:

Non può affermarsi che siano vessatorie nè nulle per violazione di norme imperative, in quanto l'art. 4 Dlgs. 122/2005 “non dispone nulla in ordine alle clausole, usuali nelle polizze indennitarie, che prevedono una franchigia o un massimale”: “ il generico riferimento della legge ad un contratto assicurativo...implica nel silenzio normativo... la possibilità di stipula di un ordinario contratto che ben può contenere le usuali clausole... considerando che l'art 386 del dlgs. 14/19...nel precisare che l'atto deve contenere ... la menzione degli estremi identificativi della polizza e della sua conformità alle norme attuative della predetta normativa, necessita di decreto ministeriale che indichi il modello standard”

VIENE QUINDI RIBADITO CHE IN ASSENZA DEL MODELLO STANDARD E' SUFFICIENTE UN ORDINARIO CONTRATTO DI ASSICURAZIONE CHE RISPETTI QUANTO TESTUALMENTE PREVISTO DALL'ARTICOLO 4

CLAUSOLE LIMITATIVE DI RESPONSABILITA'

APPELLO MILANO 10/3/2022 N. 816

QUALORA SIA CHIARO CHE SI TRATTI DI POLIZZA POSTUMA OBBLIGATORIA, A COPERTURA DEI DANNI CUI IL COSTRUTTORE SIA TENUTO EX ART 1669, LA POLIZZA COPRIRA' PER INTERO TALE RESPONSABILITA'.

LE CLAUSOLE LIMITATIVE VANNO INTERPRETATE IN SENSO FAVOREVOLE ALL'ACQUIRENTE, E SE CIO' NON E' POSSIBILE, VANNO DICHIARATE NULLE D'UFFICIO PER DIFETTO DELLA CAUSA IN CONCRETO E PER VIOLAZIONE DELL'ART. 5 DLGS 122/2005 (NULLITA' DELLA DEROGA PATTIZIA ALLE PREVISIONI DI LEGGE), CON PIENA OPERATIVITA' DELLA POLIZZA PER TUTTO QUANTO RIENTRI NELLA PREVISIONE DELL'ARTICOLO 1669 SECONDO L'INTERPRETAZIONE FORNITA DALLA GIURISPRUDENZA.

LA PRESENZA DI TALI CLAUSOLE LIMITATIVE DI RESPONSABILITA' NON PUO' ESSERE CONSIDERATA INADEMPIMENTO DEL COSTRUTTORE, MA VIOLAZIONE DELL'OBBLIGO DI BUONA FEDE E CORRETTEZZA DA PARTE DELL'ASSICURATORE.

Pare desumersi da questa sentenza che il controllo su tali clausole spetti al giudice, che le interpreterà e/o disapplicherà in modo da garantire l'efficacia della polizza nel caso concreto

DURATA E DECORRENZA

ART 4: “POLIZZA ASSICURATIVA INDENNITARIA DECENNALE ...CON EFFETTO DALLA DATA DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI”

E' necessario verificare che la data di scadenza della polizza sia almeno di dieci anni successiva rispetto alla data di fine lavori; è possibile che la durata sia ultradecennale, qualora l'emissione della polizza sia avvenuta precedentemente alla fine lavori (es. al collaudo statico)

In caso di fabbricato costituito da più unità abitative, si ritiene sufficiente che il decennio decorra dalla fine lavori delle prime unità immobiliari terminate, in quanto a tale data si presume comunque avvenuto il completamento sostanziale del fabbricato, mancando solo alcune finiture interne per le ultime unità (così Comitato Regionale Lombardo)

PAGAMENTO DEL PREMIO - EFFICACIA

PER VERIFICARE L'EFFICACIA DELLA POLIZZA, CONTROLLARE.

CHE IL PAGAMENTO DEL PREMIO SIA STATO QUIETANZATO

ovvero

CHE IL MANCATO PAGAMENTO DEL PREMIO SIA INOPPONIBILE ALL'ACQUIRENTE

CONCLUSIONI

IL CONTROLLO DI IDONEITA' DELLA POLIZZA SI SOSTANZIA IN UN CONTROLLO DOCUMENTALE LIMITATO ALLA VERIFICA DEI FORMALI REQUISITI PRESCRITTI DALL'ARTICOLO 4, COME SOPRA ANALIZZATI E DELL'EFFICACIA DELLA POLIZZA (PREMIO)

LE DIVERSE PRONUNCE, PURE GIUNGENDO A DECISIONI DIVERSE NEL MERITO, RIBADISCONO CHE EVENTUALI CLAUSOLE LIMITATIVE DI RESPONSABILITA', SCOPERTI E FRANCHIGIE NON RENDONO LA POLIZZA INIDONEA E NON POSSONO QUINDI MAI EQUIPARARSI ALLA MANCATA CONSEGNA DELLA POLIZZA, UNICA FATTISPECIE SANZIONATA

IL NOTAIO NON E' TENUTO AD ATTESTARE IN ATTO LA CONFORMITA' DELLA POLIZZA POSTUMA ALLA LEGGE, IN QUANTO LA LEGGE PREVEDE TESTUALMENTE LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AL MODELLO STANDARD, E QUESTA DISPOSIZIONE NON E' APPLICABILE FINO ALL'ADOZIONE DEL MODELLO MEDESIMO (così Appello Milano 2.12.21)

Grazie per l'attenzione

ARTICOLO 4

Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà, a pena di nullità che può esser fatta valere solo dall'acquirente,

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 A TERZI, CUI SIA TENUTO AI SENSI DELL'ARTICOLO 1669 CC, DERIVANTI DA ROVINA TOTALE O PARZIALE OPPURE DA GRAVI DIFETTI COSTRUTTIVI DELLE OPERE, PER VIZIO DEL SUOLO O DIFETTO DELLA COSTRUZIONE, E COMUNQUE MANIFESTATESI SUCCESSIVAMENTE AL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA O ASSEGNAZIONE