



Il modello standard di decennale postuma Primo commento al Decreto, 20 luglio 2022, n. 154

Sommario

1. Quadro normativo. Entrata in vigore e disciplina transitoria. 2. Modello recante il “contenuto minimo”, le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello standard. 3. Somma assicurata e limiti di indennizzo. Scoperti, franchigie, massimali. 4. Scheda tecnica e attestazione di conformità. 5. I soggetti. Acquirente e Costruttore. Beneficiario e Contraente. 6. Immobile e interventi edilizi sul patrimonio preesistente. 7. Termine di efficacia. 8. Pagamento del premio. 9. Il ruolo del notaio. 10. Conclusioni.

1. Il quadro normativo. Entrata in vigore e disciplina transitoria

Il Decreto, 20 luglio 2022, n. 154, pubblicato in Gazzetta Ufficiale del 21 ottobre 22, n. 247, costituisce propaggine normativa degli artt. 4, comma 1-*bis*, D.lgs., 20 giugno 2005, n. 122 e 389, comma 3, D.lgs., 12 gennaio 2019, n. 14 [1] ed innesta nel sistema ordinamentale della disciplina sugli immobili da costruire il regolamento recante il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello *standard*.

Tale troncone regolamentare - composto di tre articoli, unitamente ad altrettanti allegati recanti rispettivamente il modello *standard* per le polizze indennitarie decennali postume «Allegato A-Schema Tipo»; la scheda tecnica contenuta nell'«Allegato B-Scheda Tecnica»; l'attestazione di conformità della polizza assicurativa «Allegato C-Attestazione di conformità» - è una disciplina 'di dettaglio' del contenuto e delle caratteristiche idonee a fare assolvere alla polizza indennitaria decennale le finalità protettive del “Contraente debole”, ossia dell'acquirente o assegnatario dell'immobile o di parti di esso, in favore del quale la stessa viene rilasciata da parte del Costruttore.

La prescritta disciplina 'di dettaglio' si applica alle sole polizze stipulate successivamente alla data di entrata in vigore del Decreto in commento, quindi a quelle emesse a partire dal 5 novembre 2022. Non si applica invece alle polizze emesse anteriormente a tale data, ferma la facoltà del contraente di chiedere a sue spese l'adeguamento della polizza al modello.

L'obbligo di adeguamento allo schema tipo riguarda le sole polizze assicurative decennali stipulate successivamente alla data del 5 novembre 2022.

Per gli atti di compravendita da stipularsi dopo la data del 5 novembre 2022, restano certamente utilizzabili anche le polizze stipulate prima di detta data, purché si tratti di polizze cd. “di attivazione” o definitive. Non pare sufficiente una pregressa sottoscrizione di polizza cd. CAR “*Contractor's All Risks*”, che consente di ottenere, alla fine dei lavori, la polizza postuma decennale.

Il Costruttore che abbia già stipulato una postuma e che non intenda avvalersi della facoltà di richiederne l'adeguamento, non sarà considerato inadempiente nei confronti dell'acquirente in ordine all'obbligo di consegna della postuma (art. 4 del D.lgs., 20 giugno 2005, n. 122).



L'acquirente a sua volta, in tal caso, non soltanto non potrà pretendere l'adeguamento della postuma già stipulata, ma non potrà neppure recedere dal contratto ed escutere la fideiussione (art., 4, comma 1-ter, D.lgs., 20 giugno 2005, n. 122).

In sede di stipula, se la polizza è anteriore al 5 novembre 2022, quindi non adeguata al modello *standard*, può essere opportuno (sebbene assolutamente non necessario) inserire in atto la dichiarazione del contraente di non voler richiedere l'adeguamento a sue spese della polizza postuma.

2. Modello recante il “contenuto minimo”, le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello *standard*

L'«Allegato A-Schema Tipo» del modello *standard* per le polizze indennitarie decennali postume - facendo applicazione delle indicazioni contenute nel Parere Consiglio di Stato, Sezione Consultiva per gli Atti Normativi Adunanza di Sezione del 8 febbraio 2022, n. 118 - fissa non già un “contenuto e caratteristiche minime”, bensì un “contenuto *standard*”, vale a dire una soglia minimale di protezione dell'interesse della parte acquirente, che può essere modificato dalle parti soltanto in senso più favorevole per il beneficiario. Non vi è quindi una prescrizione di conformità in senso assoluto. È prescritta piuttosto una soglia minima di protezione dell'acquirente/beneficiario, derogabile in *melius*, per volontà delle parti, a mezzo di clausole più favorevoli.

Lo Schema Tipo del modello *standard* contiene le condizioni generali dell'assicurazione, precedute dalle definizioni, suddivise tra:

- Sezione A-Danni all'immobile;
- Sezione B-Responsabilità civile verso terzi.

Nella Sezione A la somma assicurata è divisa in cinque partite. Sono previste esclusioni e condizioni per l'operatività della garanzia. Vengono disciplinati effetto e durata della garanzia nonché le modalità di determinazione e pagamento dell'indennizzo.

Nella Sezione B è previsto l'obbligo dell'assicuratore di tenere indenne il costruttore per responsabilità civile verso terzi con un limite minimo di 500.000,00 euro.

3. Somma assicurata e limiti di indennizzo. Scoperti, franchigie, massimali

Posto il limite minimo di 500.000 euro per la sola responsabilità civile, la copertura assicurativa è ispirata al criterio della copertura tendenzialmente “integrale” del danno, salvo limiti di indennizzo, scoperti e franchigie eventualmente previsti nella stessa Scheda Tecnica o nelle presenti Condizioni generali di assicurazione.

Dette limitazioni - che in passato avevano dato luogo a un contrasto giurisprudenziale^[2] dovuto alla mancanza del decreto di approvazione del modello *standard* - sono riconosciute come assolutamente legittime. Esse non contrastano con il dato normativo primario, che sembra aspirare a completezza integrale e ad adeguatezza funzionale della copertura assicurativa in favore del contraente/beneficiario. Né portano in concreto alla disapplicazione del risultato perseguito dal legislatore di assicurare una protezione completa ed efficace della “parte debole”, nemmeno nell'ipotesi in cui al momento del sinistro la somma assicurata risulti inferiore all'importo del danno e la società di assicurazione si trovi a



indennizzare i danni in proporzione del rapporto esistente tra la somma assicurata e il relativo costo di integrale ricostruzione a nuovo, nei limiti di piena applicazione della franchigia e scoperto convenuti.

Franchigie, limitazioni e condizioni sono bilanciate, giusta Decreto, da una serie di contrappesi di 'salvezza' della funzione fondamentale della garanzia, che deve essere in ogni caso *aderente all'effettivo valore dei beni assicurati e all'entità dei rischi, evitando che tali elementi siano rimessi alla negoziazione tra le parti nelle asimmetrie del mercato.*

Tali contrappesi - auspicati peraltro dal predetto parere del Consiglio di Stato - sono contenuti negli articoli 1, commi 3 e 4, 2 del Decreto nonché negli articoli 3, ultimo comma, e 10, ultimo comma, dello Schema tipo e consistono rispettivamente:

- nella determinazione ad opera delle parti di una somma assicurata e di massimali comunque tali da apprestare una garanzia a copertura dei rischi e dei danni divisati dagli artt. 1669 c.c. e 4 del D.lgs., 20 giugno 2005, n. 122, fermo restando il diritto dell'acquirente di agire in giudizio contro il costruttore per il risarcimento del residuo danno che risulti non coperto dall'indennizzo [3];

- nella istituzione di strumenti e forme di monitoraggio dei dati statistici relativi a massimali e somme assicurate per verificare la congruità e la completezza della copertura assicurativa [4];

- nella previsione di procedure per la valutazione del danno e la stima peritale sull'adeguatezza dei massimali e delle somme assicurate, essendo possibile (non già obbligatorio) per le parti avvalersi di forme di stima peritale sull'adeguatezza dei massimali e delle somme assicurate [5];

- nella fissazione di condizioni di operatività della efficacia della garanzia assicurativa, che, in difetto di osservanza anche di una sola di esse, non è operante a favore del Contraente, ferma restando l'operatività della garanzia a favore del Beneficiario [6].

4. Scheda tecnica e Attestazione di conformità

L'attivazione della copertura assicurativa impone due preliminari adempimenti ad opera delle parti.

In primo luogo, il Contraente e l'Assicuratore compilano e sottoscrivono la Scheda Tecnica contenuta nell'«Allegato B-Scheda Tecnica», che, parte integrante del modello, riporta i dati e le informazioni necessarie all'attivazione della copertura assicurativa, vale a dire gli estremi della polizza, i dati del contraente e quelli relativi all'identificazione dell'immobile oggetto di garanzia, nonché il "regolamento del premio" che è condizione per l'efficacia della polizza stessa. Essa deve essere sottoscritta da parte del contraente e dell'assicuratore, quale atto formale di accettazione incondizionata di tutte le condizioni previste nel modello, e, poi, deve essere consegnata al beneficiario.

In secondo luogo, il Contraente e l'Assicuratore compilano e sottoscrivono la Attestazione di conformità della polizza assicurativa di cui all'«Allegato C - Attestazione di conformità», che, parte integrante anch'essa dello schema tipo, va sottoscritta dal contraente e dall'assicuratore e, poi, va consegnata al beneficiario nonché al Notaio che ne faccia richiesta.



5. I soggetti. Acquirente e Costruttore. Beneficiario e Contraente

Tanto la definizione di “Acquirente” che quella di “Costruttore” contenute nell'allegato A-Schema tipo, sono letteralmente riprese dall'art. 1 lettere a) e b) del D.lgs. 122/2005. Il che potrebbe fungere da utile (e ulteriore) leva argomentativa di conferma della linea di pensiero favorevole a una lettura di “sistema chiuso” delle tutele offerte dalla normativa di protezione degli acquisti di immobili da costruire, di guisa che, esclusi i presupposti contrattuali ivi non prescritti, decisivo diventa per l'applicazione della disciplina il riferimento alla non immediatezza del trasferimento (che presuppone l'esistenza di un contratto preliminare o di altro contratto che ha per effetto l'acquisto non immediato) ai fini della sussistenza dell'obbligo di consegna della polizza [7].

Altro dall'Acquirente è il c.d. “Beneficiario”.

Questa figura, in passato, è stata afflitta:

- tanto da incertezza ‘definitoria’, essendo discusso la riferibilità di tale qualifica al solo acquirente oppure anche ai suoi aventi causa;
- tanto da incertezza ‘destinatoria’, essendo controverso chi dovesse (o potesse) essere indicato nella polizza quale beneficiario, sia per la copertura dei danni diretti all'immobile, sia per la copertura della responsabilità civile verso i terzi [8].

Il Decreto mette fine a ogni incertezza.

Il Beneficiario, a livello ‘definitorio’ e ‘destinatorio’, per quanto riguarda i danni diretti all'immobile, è sia l'Acquirente che il suo avente causa, nonché il soggetto il cui interesse è protetto dall'assicurazione in proporzione alla propria quota di proprietà o di altro diritto reale di godimento, e addirittura lo stesso Costruttore in caso di immobili invenduti.

Il Beneficiario, a livello ‘definitorio’ e ‘destinatorio’, invece per quanto riguarda la responsabilità civile verso i terzi è il Costruttore.

Ma c'è di più.

Il Decreto stabilisce anche la ‘invarianza’ degli effetti della postuma stipulata in caso di vendita di quote di proprietà o di altro diritto reale di godimento dell'immobile. La polizza opera infatti anche nei confronti del nuovo soggetto risultante nell'atto di passaggio di proprietà o di altro diritto reale di godimento che, per il periodo residuo e sino alla scadenza indicata nella Scheda Tecnica, diviene, in quanto avente causa, nuovo Beneficiario. Questo perché, a differenza della fideiussione, legata strettamente alla figura del contraente, la polizza è riferita invece all'edificio. Una volta dotato, la protezione involge tutti proprietari delle diverse unità in proporzione ai millesimi di proprietà, indipendentemente dal titolo in base al quale ne siano divenuti proprietari, e dalla circostanza che avessero diritto a riceverla perché al momento del loro acquisto ricorrevano tutti i presupposti della normativa sugli immobili da costruire, o l'abbiano ricevuta o comunque ne beneficino semplicemente perché l'edificio ne era già dotato.

Altro dal Costruttore è il c.d. Contraente.

Il c.d. Contraente è “colui che stipula l'assicurazione”. Costui - secondo le indicazioni di ANIA - si identifica con il Costruttore che vende l'immobile e che è chiamato a presentare la



polizza al momento del rogito. Tuttavia, la prassi operativa potrebbe prevedere soggetti diversi dal Costruttore [9].

6. Immobile e interventi edilizi sul patrimonio preesistente

Il Decreto definisce l'immobile in termini di edificio da cielo a terra, isolato da muri o spazi aperti, con accesso alla via pubblica, comprensivo del preesistente.

Prima dell'entrata in vigore del Decreto in commento era controverso se la normativa sugli immobili da costruire trovasse applicazione anche a interventi edilizi sul patrimonio preesistente [10].

Il Decreto avvalorava tale linea di indirizzo [11], purché si tratti di "interventi complessi, incidenti sugli elementi tipologici, strutturali e formali, del fabbricato, tali da determinare una vera e propria "trasformazione" dell'edificio preesistente".

Tra la nuova costruzione - intesa come trasformazione irreversibile di un suolo ineditato - e la ristrutturazione - caratterizzata dalla preesistenza di un manufatto, in quanto tale trasformazione vi è in precedenza già stata - ricorre una sostanziale identità funzionale: se è vero che il fabbricato da ristrutturare esiste già al momento della conclusione del contratto, è vero però che è un bene certamente diverso da quello che sarà dopo la ristrutturazione.

Il Decreto, in linea con la posizione della giurisprudenza di legittimità [12], esclude la rilevanza di una attività edilizia riconducibile alla "ristrutturazione leggera" (art. 3, lett. d) prima parte TUE), non potendosi in tali ipotesi ravvisare la realizzazione di un immobile nuovo e diverso rispetto a quello preesistente. In questo caso, l'organismo edilizio interessato dalle opere rimane identico al precedente, senza aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici.

Alla luce del testo della disciplina in esame, restano esclusi dal perimetro applicativo di tutela tutti quegli interventi che, pur riconducibili alla ristrutturazione, hanno portata minore, nel senso che determinano una mera modifica dell'ordine in cui sono disposte le diverse parti che compongono la costruzione, in modo che, pur risultando complessivamente innovata, questa conserva la sua iniziale consistenza urbanistica.

Il richiamo alla sola "ristrutturazione integrale" (art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) vale anche a confermare l'esclusione di tutti gli interventi che abbiano carattere "conservativo", quindi, oltre che alle ristrutturazioni "leggere", anche alle fattispecie riconducibili alla "manutenzione ordinaria" (art. 3 comma 1 lettera a) TUE), alla "manutenzione straordinaria" (art. 3 comma 1 lettera b) TUE) e agli interventi di "restauro e risanamento conservativo" (art. 3 comma 1 lettera c) TUE).

Dovrebbero essere rilevanti invece, tutti quegli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con interventi che incidono sul carico urbanistico e che portano a un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente con aumento delle unità immobiliari, sagoma, prospetti o superfici. Quindi dovrebbero rientrare nel perimetro della disciplina sugli immobili da costruire tutti gli interventi edilizi su immobili preesistenti che configurino:

- fattispecie di demolizione/ricostruzione;
- interventi di ripristino di edifici o parti di essi, attraverso la loro ricostruzione;



- interventi di sopraelevazione e ampliamento (anche all'interno della sagoma);
- interventi di ristrutturazione conservativa "pesante", di cui all'art. 10 lett. c) TUE, in presenza di aumento della volumetria.

Indice di particolare concludenza ermeneutica, nella costruzione della relazione tra fattispecie ed effetti, rivestono nel Decreto tanto il mancato richiamo al "titolo abilitativo", tanto il richiamo fatto invece al "collaudo statico".

Da un canto, il mancato richiamo al "titolo abilitativo", quale unico e solo 'criterio scriminante' per qualificare la natura dell'intervento edilizio, contribuisce a confermare la più volte menzionata necessità di riflettere sulla significanza "neutra" del solo titolo edilizio (Permesso di costruire o "Super" SCIA), ai fini che qui interessano. Rimane pertanto un punto fermo, una via obbligata la qualificazione in concreto, caso per caso, del tipo di intervento edilizio, che assume rilevanza soltanto se comporta il trasferimento di un edificio "nuovo" e "diverso" da quello esistente al momento della contrattazione, indipendentemente dal titolo abilitativo che lo legittima. In altre parole, per rimuovere dubbi e ritrovare ulteriori, fecondi risultati nell'opera dell'interprete, la valutazione va fatta, di volta in volta, in base alla portata innovativa dell'intervento nel singolo caso concreto [13]. E, d'altro canto, non avrebbe potuto essere diversamente se è vero, com'è vero, che né è assoggettabile alla disciplina a tutela dell'acquirente d'immobili da costruire soltanto la ristrutturazione maggiore, intesa nell'accezione urbanistico-edilizio, né per converso ogni intervento edilizio qualificato in termini di ristrutturazione maggiore è per ciò solo compreso in tale disciplina.

Da un altro canto, il richiamo al "collaudo statico" sembra possa costituire un segno distintivo o una particolare di conferma dell'immanenza nel sistema di un intervento edilizio qualificabile come 'rilevante'. Se, all'esito di una ristrutturazione, si rende necessario procedere con un "nuovo collaudo statico" o con un "ricollaudo statico", l'intervento edilizio è con una certa sicurezza riconducibile all'interno del perimetro applicativo della normativa di protezione.

Se si parte da questi presupposti ("mancato richiamo al titolo abilitativo" e "richiamo al collaudo statico") e soprattutto, se da questa rinnovata impostazione (e soluzione sistematica) si volesse provare a recuperare un rilevante ausilio interpretativo della fattispecie, non si tarderebbe a rimuovere qualche ostacolo, d'ordine concettuale e pratico, alla individuazione della regola del caso concreto.

7. Termine di efficacia

La polizza ha effetto dalle ore ventiquattro dalla data di ultimazione dei lavori risultante dalla relativa denuncia di fine lavori depositata in Comune - non rilevando, a tal fine, né la data di presentazione dell'accatastamento né la data di fine lavori risultante dal *Docfa* - e ha termine alla data di scadenza stabilita in polizza, non oltre comunque dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori. Dopo tale scadenza l'obbligo della società cessa automaticamente.

Il termine decennale di efficacia, in caso di fabbricato costituito da più unità abitative, decorre dalla fine lavori della prima unità terminata, in quanto a tale data si presume comunque avvenuto il completamento sostanziale del fabbricato, mentre per l'immobile al rustico dovrà avere effetto dal collaudo statico.



8. Pagamento del premio

La Scheda tecnica contiene, al suo interno, un apposito campo relativo al pagamento del premio.

L'assicurazione non è operante in caso di mancato pagamento dell'intero premio.

A differenza della fideiussione, qui, non è prevista l'inopponibilità all'acquirente e al beneficiario del mancato pagamento del premio.

9. Il ruolo del notaio

Atteso quanto sopra, in sede di rogito, una volta avvenuta la consegna della polizza conforme al modello *standard*, con la scheda tecnica, dell'attestazione di conformità, e anche della Nota informativa predisposta dall'assicuratore, prevista nelle premesse dell'allegato A-Schema Tipo, il controllo del Notaio non potrà che essere meramente documentale e non potrà andare oltre gli elementi di seguito indicati.

Il Notaio deve:

1. verificare che il Soggetto emittente sia un'impresa assicuratrice;
2. controllare che la polizza sia efficace, acquisendo l'Attestazione di conformità di cui all'allegato C del Decreto, da cui risulta anche l'avvenuto versamento del premio;
3. controllare la data di emissione della polizza postuma, successiva o anteriore al 5 novembre 2022, per la applicabilità (o meno) del decreto attuativo di cui trattasi. Rilevante, a tal fine, è la data di emissione della polizza, non già la data di stipula dell'atto. L'accertamento a opera del Notaio avviene in modo empirico, non essendo prevista la data certa per le polizze decennali;
4. chiedere all'assicuratore l'Attestato di conformità nella quale il contraente e l'assicuratore attestano che la polizza assicurativa è conforme allo Schema-tipo approvato con il Decreto;
5. verificare l'avvenuta consegna all'acquirente del modello con Scheda tecnica, Attestato di conformità e Nota informativa;
6. verificare che nella Scheda tecnica e nell'Attestato di conformità sia correttamente indicato l'immobile e quietanzato il premio;
7. verificare che nella Scheda tecnica sia previsto un massimale non inferiore a 500.000,00 euro per la sezione B-responsabilità civile verso i terzi;
8. controllare che durata e decorrenza indicati nell'Attestato siano tali da assicurare l'efficacia della polizza per almeno dieci anni dalla fine lavori risultante dalla relativa denuncia di fine lavori depositata in Comune, in quanto pur essendo ciò previsto nell'Attestato di conformità, non è sicuro che questo dato sia coperto dalla Attestazione medesima che si riferisce ad altro e cioè all'efficacia della polizza e alla conformità al modello;
9. menzionare in atto gli estremi della polizza, ai fini del divincolo della fideiussione;
10. menzionare in atto la conformità al modello *standard* della polizza medesima ai sensi dell'art. 4 del D.lgs., 20 giugno 2005, n. 122. È consigliabile menzionare in atto l'Attestazione di



conformità ricevuta dall'assicuratore, anche se la menzione si riferisce propriamente alla "conformità" e non alla sua "attestazione". È consigliabile altresì l'allegazione, anche se non è previsto dalla normativa.

Il Notaio non deve:

1. verificare la conformità delle condizioni generali di polizza al modello di cui allo schema Tipo-Allegato A, in quanto di tale conformità farà fede l'attestazione di cui all'Allegato C del Decreto;

2. entrare nel merito dell'estensione delle coperture assicurative. Al Notaio sicuramente non compete un giudizio sulle fattispecie rientranti nella garanzia, escluse dalla medesima, in quanto le coperture sono definite dallo Schema tipo-Allegato A. Neanche compete la conformità della polizza al modello medesimo, oggetto dell'attestazione di conformità di cui all'allegato C, attestazione che verrà acquisita ai fini della relativa menzione nell'atto, escludendosi ulteriori obblighi di verifica a carico del Notaio in relazione alla conformità della polizza al modello *standard*;

3. esprimere un giudizio sulla congruità delle somme assicurate, tra l'altro suddivise in diverse partite. Tale verifica coinvolge valutazioni di carattere strettamente tecnico (e di merito, di tipo sostanziale) a cui sono tenute le parti. Il Notaio svolge un controllo di regolarità formale di tipo documentale. L'unica verifica possibile sarà relativa al limite minimo di 500.000,00 euro, previsto dallo Schema tipo, per la responsabilità civile contro terzi;

4. avvalersi necessariamente di forme di stima peritale sull'adeguatezza dei massimali e delle somme assicurate. Nel singolo caso concreto, è possibile (non già obbligatorio, come stabilito dall'art. 10, ultimo comma, dello Schema tipo) il ricorso a tali forme di stima, le quali costituiscono una facoltà per le parti e non già un automatismo obbligato predisponente la stipula dell'atto notarile da parte delle stesse;

5. chiedere al Costruttore (né potrà pretendere dallo stesso) l'adeguamento della polizza in sede di stipula di atti di compravendita di un cantiere "in corso". In tal caso, in presenza di polizza già stipulata e non conforme al modello, il Notaio svolgerà il controllo negli stessi termini di cui all'art. 389 del D.lgs., 12 gennaio 2019, n. 14, e quindi nei limiti prescritti dall'articolo 4 del D.lgs., 20 giugno 2005, n. 122.

10. Conclusioni

All'esito della presente disamina sul ruolo del notaio nell'ambito della contrattazione d'immobili da costruire risulta evidente che il controllo non possa che essere meramente documentale e non possa andare oltre gli indicati elementi.

In sede di stipulazione del contratto traslativo dell'immobile, pertanto, il compito del notaio, circoscritto nei termini sopra indicati, deve ritenersi assolto.

A cura di Mauro Leo, Antonio Musto, Camilla Pelizzatti, Valeria Terracina

[1] Il reticolato normativo di riferimento è costituito dalle disposizioni contenute negli:

- art. 4, comma 1-bis, D.lgs., 20 giugno 2005, n. 122: «Con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro della giustizia e con il Ministro dell'economia e



delle finanze, da adottarsi entro novanta giorni (dal 1° settembre 2021), sono determinati il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello standard».

- art. 389, comma 3, D.lgs., 12 gennaio 2019, n. 14: «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».

[2] In base a quanto previsto dall'art. 4 D.lgs., 20 giugno 2005, n. 122, nella versione *pro tempore* vigente, il Tribunale di Pisa (2 dicembre 2019, n. 1235, consultabile in *Dejure on line*), 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 soltanto 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, testualmente previsti dall'art 4 d.lg. n. 122/2005.

Quanto detto trova conferma in una recente decisione della Corte d'Appello di Milano, 2 dicembre 2021, che, (oltre a ribadire che le clausole contenenti franchigie non possono ritenersi vessatorie e non richiedono la specifica approvazione per iscritto, come da Cassazione 22 giugno 2020 n. 12125), in contrasto con la predetta decisione del Tribunale Pisa 2 dicembre 2019. n. 1235, ha ritenuto non sussistere nullità per contrasto a norme imperative di dette clausole, in quanto «l'art. 4 D.Lgs. n. 122 del 2005, in effetti, non dispone nulla in ordine alle clausole, usuali nelle polizze indennitarie, che prevedono una franchigia o un massimale. Si pone quindi il dubbio se l'inserimento di queste clausole nella polizza, frustrando le finalità di tutela perseguite dalla legge laddove impediscano all'acquirente di poter escutere dal garante una parte dei danni subiti debbano ritenersi nulle per contrarietà ad una norma imperativa. La risposta, a parere del collegio, deve tuttavia essere negativa, in quanto il generico riferimento della legge ad un contratto assicurativo che il costruttore dovrà procurare all'acquirente, implica, nel silenzio normativo, la possibilità di stipula di un ordinario contratto che ben può contenere le usuali clausole del tipo di quelle in esame, anche considerando che l'art. 386 della D.Lgs. n. 14 del 12 gennaio 2019, riportante modifiche all'articolo 4 del D.Lgs. n. 122 del 2005, nel precisare che l'atto di trasferimento della proprietà dell'immobile costruito deve contenere la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità alle norme attuative della predetta normativa, non è direttamente applicabile *ratione temporis* e comunque necessita di decreto ministeriale che indichi il modello *standard*».

[3] Art. 1, commi 3 e 4, del Decreto: «3. 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'articolo. 1669 del codice civile e dell'articolo 4 del decreto legislativo n. 122 del 2005. 4. Resta salvo il diritto dell'acquirente di agire in giudizio contro il costruttore, ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, per il risarcimento del residuo danno che risulti non coperto dall'indennizzo a causa del limite della somma assicurata per ciascuna partita, del limite massimo della somma assicurata alla partita 1, nonché per effetto delle altre condizioni e limitazioni apposte nel contratto assicurativo tipo».

[4] Art. 2 del Decreto: «1. Dopo il primo biennio di applicazione del presente decreto, su richiesta delle amministrazioni competenti, le imprese di assicurazioni possono mettere a disposizione dati statistici relativi a massimali e somme assicurate per verificare la congruità e la completezza della copertura assicurativa di cui all'articolo 1».

[5] Art. 10, *Procedure per la valutazione del danno. Stima peritale sull'adeguatezza dei massimali e delle somme assicurate*, dello Schema tipo: «L'ammontare del danno è oggetto di apposita stima concordata tra la Società e i Beneficiari direttamente ovvero effettuata da un perito nominato di comune accordo. In mancanza di accordo, la stima sarà effettuata da un collegio peritale composto da un perito nominato dal Garante, uno nominato dal Beneficiario e il terzo nominato dai primi due o, in difetto, dal presidente del tribunale competente per territorio, il quale altresì nominerà il perito nel caso in cui una delle parti rifiuti di provvedervi. Ciascuna delle parti sosterrà le spese del perito da lei nominato, e quelle del terzo perito saranno a carico del Beneficiario e del Garante in pari misura.



È possibile avvalersi di forme di stima peritale sull'adeguatezza dei massimali e delle somme assicurate».

[6] Art. 3, *Condizioni essenziali per l'operatività della garanzia assicurativa*, dello Schema tipo: «L'assicurazione è prestata alle seguenti condizioni essenziali per l'efficacia della garanzia:

- l'Immobile sia stato realizzato in osservanza delle normative vigenti all'epoca della costruzione, comprese quelle stabilite da organismi legalmente riconosciuti;

- l'Immobile sia stato realizzato in conformità del capitolato allegato al contratto di vendita e sue eventuali modifiche e integrazioni, convenute dalle parti, anche su proposta della Direzione Lavori, e dettate da ragioni esecutive e/o costruttive o dal rispetto delle normative urbanistiche ed edilizie; - siano stati eseguiti con esito favorevole tutte le prove richieste dalla normativa in vigore e i collaudi necessari per il rilascio del certificato di agibilità;

- siano stati eseguiti con esito favorevole dal Controllore tecnico i rapporti di ispezione.

Qualora non sia rispettata anche una sola delle condizioni suesposte, la garanzia assicurativa non è operante a favore del Contraente, ferma restando l'operatività della garanzia a favore del Beneficiario».

[7] Quesito n. 111-2020/P, est. A. Musto, dove si mettono a confronto una lettura restrittiva e formalistica, secondo cui l'intera normativa di tutela è stata originariamente pensata ed è tuttora operante per la sequenza "preliminare-definitivo" (ossia per la fattispecie indubbiamente più utilizzata nella prassi per il trasferimento di immobili da costruire) (Così, G. Rizzi, *Il divieto di stipula relativo a immobili da costruire: disciplina vigente e nuove prospettive*, in *Notariato*, 2019, 392) e una lettura estensiva e assiologica, per la quale la novella normativa del 2019 pare «rendere strutturalmente "autosufficiente" l'art. 4, la cui applicazione si sarebbe così definitivamente affrancata dai confini della sequenza contratto preliminare-contratto definitivo, pur restando la sua applicazione ancorata alla qualità di "costruttore" del dante causa (secondo la definizione dell'art. 1). [...]. In caso contrario, se l'assenza del contratto preliminare, ovvero la sua nullità per difetto di forma o la mancata menzione degli estremi della fideiussione, collocassero la vendita al di fuori dal perimetro applicativo dell'art. 4, ciò presterebbe il fianco all'elusione della norma, in netto contrasto con il criterio direttivo espresso dall'art. 12 della legge delega» E.M. Sironi, *Immobili da costruire: le nuove tutele degli acquirenti dopo il d.lgs. n. 14/2019*, in *Notariato*, 2019, 632 s.

[8] In merito sono state avanzate soluzioni variegate. Si riteneva ammissibile che come beneficiario potesse essere indicato sia il contraente, sia l'acquirente, e ciò sia per l'assicurazione per i danni all'immobile sia per l'assicurazione per la responsabilità civile verso i terzi, lasciando la scelta alla libertà contrattuale. Per approfondimenti, M. Leo, A. Musto e V. Terracina, *Contenuto minimo legale della polizza assicurativa indennitaria decennale e controllo notarile*, in *Gli immobili da costruire. Contributo di studio sugli itinerari dell'attività negoziale notarile*, Napoli, 2022, 122. Ivi per riferimento alle decisioni di merito, App. Milano, 30 aprile 2020 e Trib. Roma Sez. fall., 2 aprile 2021.

[9] In giurisprudenza, il Costruttore è tale per le opere realizzate direttamente o commissionate a terzi (non anche per ciò che è stato realizzato e costruito da altri). Lo stesso vale per il venditore che, pur non essendo "costruttore", ha dato comunque in appalto ad altri la costruzione e ha mantenuto «il potere di impartire direttive ovvero il potere di sorveglianza sullo svolgimento dell'altrui attività», «cosicché la costruzione dell'opera sia comunque a lui riferibile» (Trib. Grosseto, 30 novembre 2018, n. 1002, Ivi, anche Trib. Parma, 7 febbraio 2019,



n. 222 Cass., 10 ottobre 2001, n. 12406; Trib. Treviso, 21 luglio 2014), e di guisa che la polizza indennitaria decennale andrà rilasciata a copertura delle sole opere da lui realizzate direttamente o commissionate a terzi, non potendo valere per le opere pregresse già realizzate, là dove il venditore non si è «ingerito nella costruzione delle opere appaltate, così da ridurre l'impresa appaltatrice alla veste di "nudus minister"» (Cass., 26 settembre 2018, n. 23132).

C'è pure un elemento di riflessione *ad adiuvandum* che ridonda da una pronuncia merito Trib. La Spezia, 12 febbraio 2020, n. 97 secondo cui l'obbligo di garanzia postuma decennale di cui all'art. 4 del D.lgs. n. 122/2005 «espressamente riferito dal dettato normativo al costruttore, possa essere esteso al venditore nei soli casi in cui (parallelamente al regime di imputazione della responsabilità *ex art. 1669 c.c.*) questi si sia ingerito nell'esecuzione delle opere appaltate a terzi». Nel caso di specie un Condominio, convenuta in giudizio la società venditrice delle unità immobiliari in cui l'edificio è suddiviso, chiede tra l'altro la condanna della società a fornire ai condòmini la garanzia decennale postuma di cui all'art. 4 del D.lgs. n. 122/2005. Il Tribunale, pronunciandosi sul punto respinge «la domanda, dovendosi ritenere che l'obbligo in questione, espressamente riferito dal dettato normativo al costruttore, possa essere esteso al venditore nei soli casi in cui (parallelamente al regime di imputazione della responsabilità *ex art. 1669 c.c.*) questi si sia ingerito nell'esecuzione delle opere appaltate a terzi».

[10] Entrambe le opinioni sono state autorevolmente sostenute. Per approfondimenti, M. Leo, A. Musto e C. Pelizzatti, *La disciplina degli immobili da costruire e gli interventi edilizi su immobili esistenti*, in *Gli immobili da costruire. Contributo di studio sugli itinerari dell'attività negoziale notarile*, Napoli, 2022, 22.

[11] Così Corte d'Appello Milano, 31 marzo 2021 n. 1025, in *leggiditalia.it*; Trib. Bergamo, 14 marzo 2022, in *Cnn notizie* dell'11 marzo 2022, con nota a cura di C. Pelizzatti, *Sulla applicazione della normativa di tutela degli immobili da costruire anche agli interventi edilizi di ristrutturazione di immobili preesistenti: la recente decisione del Tribunale di Bergamo, 14 gennaio 2022*; Trib. Firenze, 30 marzo 2022, *Cnn notizie*, del 5 agosto 2022, con nota a cura di M. Leo, A. Musto e C. Pelizzatti, *La disciplina della tutela degli acquirenti di immobili da 'costruire' e da 'ristrutturare': la decisione del Tribunale di Firenze, 30 marzo 2022*.

[12] Cass., 26 agosto 2020, n. 17812: «è comunque senz'altro da escludere l'applicabilità del D.lgs. n. 122 del 2005, art. 2, con riguardo alla ristrutturazione cd. minore, cioè senza demolizioni, ricostruzioni o sostituzioni di elementi dell'edificio e senza alterazione di volumetria e superficie, non potendosi in tali ipotesi ritenere che venga realizzato un immobile nuovo e diverso rispetto a quello preesistente».

[13] M. Leo, A. Musto e C. Pelizzatti, *La disciplina degli immobili da costruire e gli interventi edilizi su immobili esistenti*, cit., 35, dove si precisa che «Il titolo abilitativo costituisce comunque un'utile "spia" per verificare se in concreto si sia o meno in presenza di tutti quegli interventi edilizi che non rientrano nel combinato disposto degli articoli 3 lett d) e 10 lettera c) del Testo Unico in materia di edilizia».

A cura di Mauro Leo, Antonio Musto, Camilla Pelizzatti, Valeria Terracina

(Riproduzione riservata)