

DALLA PARTE DI CHI ACQUISTA

La polizza decennale postuma

Una garanzia che è bene conoscere

È garantita da una assicurazione ed è obbligo del costruttore rilasciarla. Mette al riparo l'acquirente nel caso l'immobile presenti gravi vizi strutturali

■ L'art. 4 del decreto legislativo n. 122 del 20 giugno 2005 impone al venditore-costruttore di consegnare all'acquirente all'atto del rogito, una polizza assicurativa decennale che indennizzi il compratore nell'ipotesi che l'immobile acquistato evidenzii danni materiali che non si è potuto accertare prima della compravendita perché occulti o non ancora venuti ad esistenza. È un tema non sempre presente in chi acquista e che invece dovrebbe costituire un elemento di incentivo all'acquisto perché, come accennato, è una positiva assicurazione.

E quindi, nel caso si manifestassero vizi di rilevante entità dopo il rogito, il compratore dovrà inviare al venditore una raccomandata di contestazione e se questi si rifiuta o non ne risponde perché estinto o perché in stato di fallimento, scatteranno le garanzie di polizza tal che di quel danno risponderà l'istituto assicurativo che si presume essere solido e solvibile. La garanzia opera solo nel caso in cui il venditore agisca nell'esercizio di impresa. Solo in tal caso l'acquirente-privato o socio assegnatario di cooperativa edilizia potranno pretendere venga loro consegnata la cosiddetta "polizza decennale postuma".

Oggetto della polizza sono gli immobili a prescindere dalla destinazione d'uso, per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire (o autorizzazione equivalente) dopo il 21 luglio 2005, immobili che al momento della contrattazione preliminare siano ancora da edificare o comunque non ultimati e come tali non idonei ad ottenere il certificato di agibilità.

È opportuno ribadire che deve trattarsi di fabbricati oggetto di una successiva attività edificatoria e che, pertanto, siano promessi in vendita con l'obbligo da parte del venditore di portare a termine la costruzione. La copertura assicurativa interviene in presenza di danni materiali all'immobile cui il costruttore è tenuto a rispondere ai sensi dell'articolo 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale o da gravi difetti di esecuzione delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

La Giurisprudenza ha fornito a più riprese

se un'interpretazione estensiva dell'art. 1669 c.c. ampliandone la portata a quei difetti costruttivi incidenti su elementi secondari ed accessori quali l'impermeabilizzazione, i rivestimenti, gli infissi, la pavimentazione, gli impianti ecc. compromettenti la corretta funzionalità e la fruibilità dell'immobile.

Seppure il d.lgs. n. 122/2005 non faccia espresso riferimento alle ristrutturazioni si ritiene che la garanzia assicurativa di cui stiamo trattando trovi applicazione sia in presenza di interventi edilizi di demolizione e ricostruzione di edifici preesistenti che conservino la stessa volumetria e sagoma, sia in presenza di interventi di ristrutturazione integrale tali da determinare una radicale trasformazione dell'edificio esistente (esempio: aumento delle unità immobiliari o incrementi di volume, modifiche della sagoma, dei prospetti, delle superfici ecc.).

Ad ogni buon conto se si volesse acquistare un immobile da sottoporre a ristrutturazione varrebbe sicuramente la pena di inserire nel preliminare e/o contratto di appalto una clausola che vincoli l'appaltatore a rilasciare a fine opera questa polizza decennale postuma.

La tendenza di alcuni costruttori è quella dell'adempimento minimo, ossia fornire la copertura assicurativa limitatamente alle sole parti strutturali dell'immobile; l'acquirente avveduto, al contrario, avrà cura di esigere che la garanzia sia estesa a tutti quegli elementi secondari ed accessori le cui carenze costruttive già accennate possano pregiudicare o limitare il pieno godimento dell'immobile.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai massimali di risarcimento affinché siano tali da coprire l'intero costo di ricostruzione a nuovo dell'immobile; le condizioni di tutela della Polizza inoltre dovranno restare in vigore sia in caso di mancato pagamento del premio annualmente previsto da parte del costruttore, sia nel caso che comportamenti dolosi e/o colposi del costruttore stesso possano incidere sulla efficacia della stessa.

Per ultimo si rammenta che la durata della garanzia è quantificabile in anni dieci decorrenti dalla data di ultimazione dei lavori.

Ennio Alessandro Rossi

L'INQUADRAMENTO NORMATIVO



Ecco come la legge tutela chi compra un immobile

■ Art. 4 d.lgs. 122/2005 (Assicurazione dell'immobile). Il costruttore è obbligato a contrarre ed a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà 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 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.

Art. 1669 c.c. (Rovina e difetti di cose immobili).

Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per la loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia.

Questi sono i due elementi di legge che tutelano l'acquirente nel caso l'immobile, per l'appunto acquistato, presenti dei difetti strutturali.



AD APRILE MUTUI AGEVOLATI

Bnl lancia
la campagna
di primavera

■ BNL Gruppo BNP Paribas lancia una nuova campagna dedicata ai mutui casa, con condizioni più competitive per chi stipula un contratto ad aprile. «La casa - ha dichiarato Marco Tarantola, Vice Direttore Generale di BNL e Responsabile della Divisione Retail e Private - rappresenta un concreto elemento di realizza-

zione nella vita di ognuno di noi. Nei suoi 100 anni di attività, BNL ha sostenuto moltissime famiglie nel raggiungimento di questo significativo obiettivo. In coerenza con la nostra storia e i nostri valori, continuiamo a essere vicini alle persone, ascoltando i loro bisogni e aiutandoli a costruire i loro progetti».

COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

Cosa può fare l'acquirente se il venditore non intende rispettare gli impegni assunti

Se le parti non tentano un accordo in sede di mediazione, chi compra può chiedere la risoluzione o l'attuazione del contratto

LA NORMATIVA

Primo passo: invio della diffida ad adempiere

■ Art. 1454 Codice Civile (diffida ad adempiere): «1. c. Alla parte inadempiente l'altra può intimare per iscritto di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto. - 2. c. Il termine non può essere inferiore a quindici giorni, salvo diversa pattuizione delle parti o salvo che, per la natura del contratto o secondo gli usi, risulti congruo un termine minore. - 3. c. Decorso il termine senza che il contratto sia stato adempiuto, questo è risolto di diritto. Articolo 2932 Codice Civile (Esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto): «1. c. Se colui che è obbligato a concludere un contratto non adempie l'obbligazione, l'altra parte, qualora sia possibile e non sia escluso dal titolo, può ottenere una sentenza che produca gli effetti del contratto non concluso. - 2. c. Se si tratta di contratti che hanno per oggetto il trasferimento della proprietà di una cosa determinata o la costituzione o il trasferimento di un altro diritto, la domanda non può essere accolta, se la parte che l'ha proposta non esegue la sua prestazione o non ne fa offerta nei modi di legge, a meno che la prestazione non sia ancora esigibile».

■ Se, dopo la firma del preliminare, l'acquirente intendesse comprare e il venditore non volesse più vendere si ha un vero e proprio inadempimento. Salvo il raro caso in cui le parti tentino e raggiungano un accordo in sede di mediazione-conciliazione (procedura divenuta facoltativa per effetto di una recente sentenza della Corte Costituzionale), l'acquirente dovrà ricorrere al Giudice e chiedere alternativamente: la risoluzione del contratto oppure l'attuazione dello stesso.

Nel primo caso, (prima di iniziare la causa) occorre inviare una «diffida ad adempiere», ossia una dichiarazione scritta indirizzata al venditore inadempiente, intimandogli di eseguire la prestazione entro un termine congruo non inferiore a 15 giorni. La lettera, in questo caso, contiene l'espresso avvertimento che, qualora in tale termine, non avvenga spontaneamente l'esecuzione della prestazione, il contratto si intenderà automaticamente risolto («sciolto»), con la riserva di imputazione dei danni subiti.

Nulla succedendo l'acquirente in sede di causa civile chiederà che il giudice ratifichi la risoluzione del contratto e - contestualmente - determini il risarcimento. Nel secondo caso l'acquirente invocherà l'applicazione dell'art. 2932 c.c., tal che il giudice possa emettere una sentenza che produca gli stessi effetti del contratto definitivo non concluso. In altre parole, si realizzerà un trasferimento in forza del titolo rappresentato dalla sentenza, anziché dal contratto notarile definitivo che il venditore ha rifiutato di stipulare.

Per ottenere questa sentenza necessitano alcuni requisiti. Il primo: che vi sia inadempimento da parte del venditore (l'inadempimento che rileva è il ritardo, ovve-



ro che sia inutilmente trascorso il termine previsto dal contratto preliminare per la sottoscrizione del definitivo. Naturalmente prima di detto termine, non c'è ritardo e quindi non c'è inadempimento. Il secondo requisito: che tale effetto costitutivo sia possibile mediante una sentenza che produca gli stessi effetti che avrebbe costituito il definitivo che avesse recepito gli accordi previsti nel preliminare. Il terzo requisito: che non sia stata prevista il pagamento di una somma a titolo di «penale» concordata dalle parti per indennizzare forfettariamente l'inadempimento. Il quarto requisito: che l'acquirente abbia offerto di adempiere alle obbligazioni che gli competono, nei tempi e nei modi previsti dal preliminare. Ma se fosse il potenziale acquirente che, motivatamente (es. avendo scoperto la sussistenza di sottaciuti vincoli reali sul

bene dopo aver firmato il preliminare) non volesse dare esecuzione al definitivo?

Il caso è stato affrontato recentemente dalla Corte di Cassazione, sez. II, sentenza del 7 settembre 2012 n. 14988. Gli ermellini in sostanza hanno confermato un principio ormai pacifico in giurisprudenza ossia che in presenza di accertate difformità non incidenti sull'effettiva utilizzabilità del bene ma soltanto sul relativo valore, il promissario acquirente non è soggetto alla sola alternativa fra la risoluzione del contratto o l'accettazione senza riserve della cosa viziata o difforme, ma contestualmente all'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere il contratto definitivo a norma dell'art. 2932 cod. civ., può chiedere l'eliminazione delle difformità o la riduzione del prezzo.

Ennio Alessandro Rossi