

I nuovi standard di polizza per immobili da costruire

Notariato

Adeguamento allo schema obbligatorio per i contratti stipulati dal 5 novembre

Escluse dalla tutela le opere leggere, di manutenzione e di restauro conservativo

Camilla Curcio

L'entrata in vigore del decreto 154/2022, a partire dal 5 novembre, aggiunge un nuovo tassello al sistema di norme che disciplinano i contratti di assicurazione a tutela degli acquirenti che investono su immobili da costruire. Specificando contenuto e caratteristiche della polizza decennale postuma rilasciata dal costruttore e definendone il modello standard, il regolamento ha come obiettivo l'interesse del contraente debole (l'acquirente o l'assegnatario dell'immobile o di parti di esso).

Le prescrizioni del decreto si applicano solo alle polizze stipulate dal 5 novembre. Per quanto riguarda, invece, quelle emesse prima, le disposizioni sono flessibili: non c'è obbligo di adeguamento allo schema tipo, a meno che non sia il contraente a richiederlo, a sue spese. Nel caso in cui non scelga questa strada, non correrebbe il rischio di essere inadempiente nei confronti del compratore. Che, a sua volta, non potrà pretendere l'adeguamento né recedere dal contratto e optare per l'escussione della fideiussione.

Condizioni assicurative e soglia minima di protezione del beneficiario trovano spazio nelle due sezioni dello schema tipo. Nella prima, relativa ai danni all'immobile, vengono specificati effetto e durata della garanzia, modalità di definizione e pagamento dell'indennizzo. Nella seconda, si ribadisce l'obbligo di sollevare il costruttore dal risarcimento danni in caso di responsabilità civile verso terzi con limite minimo di 500.000 euro.

La copertura postuma punta a essere completa (e valida non oltre dieci anni dalla data di fine lavori), salvo scoperti, franchigie e massimali che, pur non potendo essere esclusi, non impedirebbero la protezione della parte debole perché bilanciati da contrappesi di "salvezza".

Per attivare la polizza occorre valutare l'immobile. Può avvalersi del-

la garanzia chi acquista strutture da edificare o da sottoporre a interventi di ristrutturazione massiccia. Sono escluse, invece, dal perimetro di tutela le opere leggere, di manutenzione ordinaria e straordinaria o restauro conservativo.

Il secondo passaggio impone al contraente e all'assicuratore la compilazione della scheda tecnica (con gli estremi della polizza e i dati di beneficiario e immobile) e l'attestazione di conformità.

Consegnata la polizza aderente al modello, in sede di rogito il notaio non può che limitarsi al semplice controllo documentale senza occuparsi delle verifiche di merito (come il vaglio della congruità della copertura), richieste invece ai tecnici competenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ADMIN DAY ACADEMY 2022

Amministratori al test cambiamento

L'amministratore di condominio ha negli ultimi anni assunto un ruolo sempre più centrale: la partita del 110% prima, i rincari energetici poi hanno richiesto maggiore impegno e specializzazione.

Il convegno «Presente e futuro del ruolo dell'amministratore condominiale: professionista o impresa?» in programma nell'Auditorium Testori del Palazzo della Regione Lombardia a Milano, lunedì 14 novembre, metterà a confronto autorevoli

opinioni su questo tema.

Organizzato da Edizioni Cinque A srl by Il Mirino, l'appuntamento, tra le 15 e le 19, analizzerà l'evoluzione normativa e giuridica del ruolo dell'amministratore partendo dalla legge 220/2012 per arrivare ad oggi. L'obiettivo è quello soprattutto di confrontarsi sulle prospettive future che sembrano orientate ad una aggregazione di professionisti più che all'attività svolta dal singolo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA