

**Tutela acquirenti
immobili da
costruire
Il modello
standard di
Polizza postuma
decennale**

Analisi dei contenuti

1 marzo 2023

1. IL RILASCIO DELLA POLIZZA POSTUMA DECENNALE SECONDO LE INDICAZIONI DEL D. LGS. 122/2005	3
2. IL MODELLO STANDARD DI CUI AL DM 154 DEL 20 LUGLIO 2022	5
INDICAZIONI GENERALI SULL' APPLICAZIONE DEL MODELLO STANDARD (ALL A.....)	6
SCHEMA TIPO DI POLIZZA DI ASSICURAZIONE DECENNALE POSTUMA: ANALISI DEI CONTENUTI	7
<i>Premessa.....</i>	7
<i>Definizioni.....</i>	8
<i>DANNI ALL'IMMOBILE.....</i>	9
▪ GARANZIA IMMOBILE	9
▪ GARANZIA INVOLUCRO	9
▪ GARANZIA IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE COPERTURE	9
▪ GARANZIA PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI INTERNI	10
▪ GARANZIA INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI	10
<i>ESCLUSIONI.....</i>	10
<i>CONDIZIONI ESSENZIALI PER L'OPERATIVITA' DELLA GARANZIA.....</i>	11
<i>EFFETTO E DURATA DELL'ASSICURAZIONE.....</i>	12
<i>PAGAMENTO DELL'INDENNIZZO.....</i>	12
<i>AGGIORNAMENTO DELLA SOMMA ASSICURATA E DELLE FRANCHIGIE</i>	12
<i>RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI.....</i>	12
SCHEDA TECNICA (ALLEGATO B).....	12
ATTESTAZIONE DI CONFORMITÀ (ALLEGATO C)	13

1. Il rilascio della Polizza postuma decennale secondo le indicazioni del D. Lgs. 122/2005

La disciplina che regola le vendite degli immobili in corso di costruzione o da costruire, di cui al D. Lgs. 122/2005, prevede una serie di obblighi a carico delle imprese di costruzioni (e cooperative edilizie) finalizzati ad offrire una speciale tutela garantista alla parte acquirente.

Uno di questi è l'obbligo per il costruttore di consegnare all'acquirente, all'atto del rogito, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente stesso (art. 4, comma 1, d.lgs. 122/2005) per la copertura di danni materiali e diretti all'immobile e a terzi.

Si sottolinea che il momento in cui la polizza deve essere materialmente consegnata dal costruttore all'acquirente è quello in cui avviene il trasferimento della proprietà mentre l'efficacia decorre dal momento dell'ultimazione dei lavori, per difetti che dovranno manifestarsi successivamente alla stipula del contratto di compravendita. Ciò significa che la polizza, pur essendo "*efficace dall'ultimazione dei lavori*" non garantisce i danni che si manifestino anteriormente al rogito. In realtà lo schema di polizza ha esteso, in alcuni casi, la copertura anche per danni manifestatisi e denunciati, antecedentemente al rogito.

L'obbligo di consegna della polizza assicurativa sussiste esclusivamente:

- ⇒ per gli acquisti di immobili da costruire effettuati da persone fisiche (art. 1 comma 1 lett. a) D. Lgs. 122/2005). Non si applica, quindi, se ad acquistare sia, ad esempio, una società;
- ⇒ **per gli immobili** che abbiano formato oggetto di un **contratto preliminare di compravendita sottoscritto prima dell'ultimazione della costruzione.**

La polizza assicurativa, secondo le indicazioni della legge (art. 4 D. Lgs. 122/2005) deve avere le seguenti **caratteristiche**:

- di tipo indennitario;
- di durata decennale dall'ultimazione dell'immobile;
- garantire i danni materiali e diretti all'immobile a seguito di rovina totale o parziale o gravi difetti costruttivi derivanti da vizio del suolo e difetto di costruzione che si manifesteranno successivamente alla vendita/assegnazione dell'immobile
- garantire il risarcimento dei danni a terzi (non sono indicati i massimali).

Ai sensi del art. 4 comma 1-bis (inserito dall'articolo 386 D.Lgs. 14/2019 e successivamente modificato dall'articolo 12, comma 9-quater, lettera b), del D.L. 31 dicembre 2020, n. 183) **con apposito decreto ministeriale** da adottarsi entro novanta giorni (decorrenti dal 1° settembre 2021), sono determinati **il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello standard.**

Nell'atto di trasferimento della proprietà, secondo quanto previsto dall'art. 4 comma 1-quater il notaio deve indicare gli estremi della polizza assicurativa postuma decennale e dare atto della sua conformità al modello standard.

Poiché il nuovo modello standard è **in vigore dal 5 novembre 2022** tale attestazione di conformità riguarderà gli atti definitivi di compravendita le cui polizze definitive contratte successivamente a quella data. Tuttavia **da tale obbligo sono esclusi gli immobili per i quali il titolo abilitativo edilizio (da intendersi sia permesso di costruire che Scia) sia stato rilasciato (anche per silenzio assenso) prima del 5 novembre 2022** (art. 389 comma 3 D.lgs. 14/2019 come integrato dall'articolo 12 comma 6bis D.L. 198/2022). Ciò significa che per tali fattispecie sussiste sempre l'obbligo di consegna della polizza decennale ma essa non dovrà essere conforme o adeguata al modello standard e ciò sia per quanto riguarda le coperture sia per quanto riguarda il controllo tecnico.

La tutela assicurativa, a differenza di quella fideiussoria **prescinde totalmente dal verificarsi di una situazione di crisi dell'impresa** essendo destinata a operare al verificarsi dei "danni" all'edificio realizzato.

Il mancato rilascio, all'atto del trasferimento della proprietà, della polizza postuma decennale è causa di **nullità del contratto di compravendita** che può essere fatta valere solo dall'acquirente (trattasi infatti di nullità relativa). Peraltro, sempre per effetto delle modifiche introdotte dal D. Lgs. 14/2019, oltre alla possibile azione di nullità l'acquirente, in caso di inadempimento da parte del costruttore, ha diritto di **escutere la fideiussione** purché comunichi la volontà di non procedere alla stipula dell'atto definitivo (art. 3 comma 3 lett. b D. Lgs. n. 122/2005).

A margine di quanto detto appare utile ricordare che mentre l'art. 3, comma 1, lett. e), della Legge n. 210/2004 aveva delegato il Governo a *"prevedere forme di tutela dell'acquirente, imponendo l'obbligo che il costruttore fornisca altresì garanzie per il risarcimento al quale sia tenuto ai sensi della vigente disciplina per vizi e difformità che si siano manifestati successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita* (...) l'art. 4 del decreto legislativo 122/2005 ha tradotto questo principio nell'obbligo di consegna di una polizza assicurativa indennitaria

decennale “a copertura dei danni materiali e diretti all’immobile , compresi i danni a terzi al cui risarcimento sia tenuto ai sensi dell’art. 1669 c.c., derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio per suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita (...)” Rispetto alla previsione della legge delega, quindi, la garanzia è stata circoscritta ai “soli” gravi difetti previsti dall’art. 1669 codice civile con esclusione degli altri vizi e difformità cui pure si riferiva la legge delega medesima.

2. Il modello standard di cui al DM 154 del 20 luglio 2022

Il modello assicurativo rappresenta, insieme al modello standard di Fideiussione (DM 6 giugno 2022 n. 125 - GU n. 197 del 24 agosto 2022), una delle principali novità introdotte dal D.Lgs. n. 14/2019 insieme all’obbligo della trascrizione del contratto preliminare.

Il modello standard di polizza assicurativa, adottato **con DM 154 del 20 luglio 2022 e pubblicato sulla GU n. 247 del 21 ottobre 2022** è stato elaborato dal ministero dello Sviluppo Economico di concerto con quelli della Giustizia ed Economia e Finanze.

Per la predisposizione del modello standard i ministeri competenti avevano coinvolto, in un primo momento, tutti gli stakeholder interessati tra cui, oltre l’ANCE anche ABI, ANIA, Notariato, Assocond-Conafi, Confcooperative e Legacoop). E’ stato così acquisito il punto di vista degli operatori su una prima bozza di schema tipo.

Il testo del provvedimento nella sua stesura finale tiene conto, peraltro, anche di alcune indicazioni formulate dal Consiglio di Stato cui il provvedimento era stato sottoposto per acquisirne il prescritto parere (reso in data 8 febbraio 2022).

Per quanto riguarda il contenuto del provvedimento esso è così articolato:

- la prima parte, quella normativa composta da 3 articoli che individuano rispettivamente:
 - ambito di applicazione (art. 1)
 - forme di monitoraggio (art. 2)
 - disposizioni transitorie (art. 3)

- l'Allegato A ossia lo **Schema Tipo di contratto assicurativo** le cui clausole costituiscono il contenuto minimo della polizza decennale ai sensi del D. Lgs. 122/2005;
- l'Allegato B ossia la **Scheda Tecnica** che ha il solo fine di semplificare la procedure di attivazione della polizza. In essa devono essere riportate le informazioni principali (dati identificativi delle parti e oggetto della copertura); costituisce parte integrante e sostanziale dello schema contrattuale;
- l'Allegato C ossia il modello di **Attestazione di conformità** che serve ad attestare che la polizza rilasciata è conforme al modello standard. Ciò ai fini dell'adempimento previsto dall'articolo 4 comma 1-*quater* ai sensi del quale, l'atto di trasferimento della proprietà deve contenere la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e la attestazione di conformità. L'Attestazione è sottoscritta dalla compagnia di assicurazione e dal costruttore (ossia il contraente).

Indicazioni generali sull' applicazione del modello standard

Gli articoli da 1 a 3, della parte normativo regolamentare del DM 154/2022, forniscono le indicazioni sull'ambito di applicazione del provvedimento e sui contenuti degli Allegati.

OGGETTO E AMBITO DI APPLICAZIONE (ART. 1)

Lo schema di polizza assicurativa, adottato in virtù di quanto previsto dall'articolo 4 D. Lgs. 122/2005, rappresenta, per espressa previsione dell'articolo 1 del DM un **"contenuto minimo"** che può essere modificato dalle parti (con ciò dovendosi intendere le parti contraenti ossia il costruttore e la compagnia di assicurazione) ma solo in senso più favorevole al Beneficiario.

La norma riconosce la facoltà per le parti di definire limitazioni della garanzia assicurativa (quali franchigie, scoperti e limiti di indennizzo) precisando anche che, in ogni caso, resta sempre **salvo il diritto dell'acquirente di agire per le vie legali** al fine di ottenere il risarcimento del danno che non avesse trovato copertura nella garanzia assicurativa. Si evidenzia che tale chiarimento da parte del legislatore appare superfluo nella misura in cui tale facoltà per l'acquirente sussiste indipendente dall'esistenza o meno di una garanzia assicurativa e dal fatto che si tratti di immobile che rientri o meno nell'ambito delle tutela di cui al D. Lgs. 122/2005.

I commi 5 e 6 forniscono indicazioni sul contenuto degli Allegati.

FORME DI MONITORAGGIO (ART. 2)

Si prevede che le amministrazioni competenti possano raccogliere dati al fine di verificare la congruità e la completezza della copertura. E' auspicabile che questa forma di monitoraggio possa, in seguito, rappresentare una modalità per correggere eventuali distorsioni applicative che potranno emergere nella prassi.

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI (ART. 3 E ART. 389 CO. 3 D.LGS. 14/2019)

Le polizze decennali stipulate successivamente al 5 novembre 2022 dovranno essere conformi al modello standard.

Tale previsione deve però essere letta ora congiuntamente con quanto previsto a seguito delle modifiche apportate dal D.L. n. 198/2022 all'art. 389 del D. Lgs. 198/2022 a seguito delle quali è stato ridefinito il periodo transitorio nel senso di **escludere dall'applicabilità del nuovo modello le compravendite aventi ad oggetto immobili per i quali il permesso di costruire o altro titolo abilitativo siano stati rilasciati prima dell'entrata in vigore del predetto modello.**

Non sussiste inoltre l'obbligo di adeguamento per le polizze comunque rilasciate prima del 5 novembre 2022. In tal caso resta una mera facoltà del contraente/costruttore richiedere di adeguare al nuovo modello la polizza già stipulata prima di quella data con oneri a proprio carico. Come chiarito anche dal CNN (Consiglio nazionale del Notariato) con nota del 10 novembre 2022 n. 206, l'acquirente non potrà, nell'ipotesi sopra riportata, pretendere l'adeguamento della postuma già stipulata ma non potrà neppure recedere dal contratto e chiedere l'escussione della fideiussione. In altre parole non potrà legittimamente contestare l'incompleta o mancata consegna della polizza assicurativa.

Schema tipo di polizza di Assicurazione decennale postuma: analisi dei contenuti (Allegato A)

Premessa

In Premessa si chiarisce che:

- la Scheda tecnica riassuntiva forma parte integrante delle condizioni generali di contratto e in essa sono indicati le somme assicurate e i

massimali per ogni Partita assicurata nonché i limiti di indennizzo, gli scoperti e le franchigie;

- ogni Compagnia dovrà fornire anche una apposita Nota informativa di supporto alla polizza che i Contraenti devono consegnare poi ai Beneficiari.

La Premessa riporta anche una sorta di Sommario delle Partite che dovrebbe garantire una migliore leggibilità dei contenuti successivi dello Schema.

Definizioni

Sono elencate una serie di “*definizioni*” che assumono rilevanza ai soli fini dello schema contrattuale. Tralasciando quelle che sono tipiche del gergo assicurativo (quali Sinistro, Premio, Massimale, Indennizzo) si richiama l’attenzione sulle seguenti:

- “*Acquirente*” e “*Costruttore*”: le definizioni sono riprese dal D.Lgs. 122/2005;
- “*Beneficiario*” in tale definizione rientra anche il costruttore laddove si sia riservato, ad esempio, alcune quote di proprietà dell’immobile per destinarle alla locazione o comunque finché non abbia ceduto la proprietà; ciò in quanto, come affermato anche dal CNN nella Circolare n. 206 del 10/11/2022 la polizza è riferita all’edifici e “una volta dotato la protezione coinvolge tutti i proprietari delle diverse unità (...) indipendentemente dal titolo in base al quale ne siano divenuti proprietari”;
- “*Controllore tecnico*” è il soggetto accreditato anche in base alla normativa UNI che compie l’attività ispettiva per tutto ciò che attiene la copertura assicurativa (aspetti progettuali ed esecutivi delle opere). E’ esplicitato che il costo è a carico del costruttore. Si ritiene che tale figura possa essere scelta liberamente dal costruttore anche per il fatto che non è previsto un gradimento preventivo da parte dell’Assicurazione.
- “*Franchigia*” e “*Scoperto*”: è stato previsto che la parte di danno esclusa dalla copertura assicurativa debba, in queste ipotesi, essere sostenuta dal Contraente/Costruttore solo in caso di sua irreperibilità dal Beneficiario. Questa formulazione risulta essere in contrasto con quelle finora in uso nella prassi dove tale importo veniva fatto ricadere solo sul Beneficiario.
- “*Gravi difetti costruttivi*”: in questa definizione rientrano i danni alle parti dell’immobile destinate per loro natura a lunga durata e che sono tali da compromettere l’agibilità e la stabilità dello stesso a condizione, peraltro, che intervenga la dichiarazione di inagibilità emessa dal soggetto a ciò deputato per legge;
- “*Parti dell’immobile non destinate per loro natura a lunga durata*”: questa definizione e la corrispondente copertura assicurativa si porrebbero in

realtà in contrasto con l'articolo 4 del D. Lgs. 122/2005 che fa riferimento ai soli danni materiali e diretti derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere; la definizione in esame contempla, invece, elementi dell'edificio che, in quanto, tali dovrebbero esulare dalla copertura assicurativa (quanto meno per tutte le componenti impiantistiche dotate peraltro di autonome e distinte garanzie).

DANNI ALL'IMMOBILE

L'articolo 1 elenca le diverse coperture assicurative fornendo per ciascuna di essa alcune informazioni specifiche e di dettaglio.

Le Partite di seguito descritte sono tutte obbligatorie¹.

- **GARANZIA IMMOBILE:** si tratta della copertura per i danni strutturali tra cui anche il crollo totale e parziale.
Il limite di indennizzo per questa partita è sempre pari 100%.
- **SPESE DI DEMOLIZIONE E SGOMBERO:** in questo caso più che un indennizzo si tratta del rimborso delle spese sostenute dal Beneficiario, in conseguenza di un sinistro indennizzabile, per demolire, sgomberare e trasportare in discarica il materiale residuo proveniente dall'immobile assicurato.
- **GARANZIA INVOLUCRO:** si tratta della copertura per danni all'involucro (muri di tamponamento verticali esterni, facciate continue e ventilate, cappotto causati da **fatti riconducibili alla costruzione e non da cause esterne**. E' prevista una copertura anche per le componenti in vetro del sistema involucro in presenza di specifici casi. La società di assicurazione ha il diritto di rivalsa nei confronti dei fornitori dei materiali.
Il limite di indennizzo per questa partita non può essere inferiore al 30%.
- **GARANZIA IMPERMEABILIZZAZIONE DELLE COPERTURE** si tratta risarcibilità per danni ai sistemi di impermeabilizzazione delle coperture (tra cui anche i balconi) **per fatti riconducibili alla costruzione** che abbiano determinato la mancata tenuta all'acqua.
Come previsto all'art. 2 lett. c) non sono coperti i danni provocati da muffa e condensa. In parziale contrasto con la durata della garanzia (art. 1) qui si prevede che la copertura si estenda anche ai danni verificatisi a partire dalla

¹ Sulla GU n. 13 del 17/2/2023 è stato pubblicato un Comunicato di rettifica che ha corretto alcuni "errori" materiali che erano presenti negli Allegati al modello standard.

data di ultimazione dei lavori (e non successivamente alla stipula del contratto di compravendita).

Il limite di indennizzo per questa partita non può essere inferiore al 30%.

- **GARANZIA PAVIMENTAZIONI E RIVESTIMENTI INTERNI** si tratta della copertura per quelle parti dell'immobile non destinate per loro natura a lunga durata ossia le pavimentazioni e i rivestimenti interni dell'immobile. La garanzia opera al verificarsi delle sole ipotesi di distacco o rottura imputabili a **"grave difetto" di posa in opera**. E' in ogni caso escluso l'indennizzo per vizio del materiale usato. In parziale contrasto con la durata della garanzia (art. 1) qui si prevede che la copertura si estenda anche ai danni verificatisi a partire dalla data di ultimazione dei lavori (e non successivamente alla stipula del contratto di compravendita).

Il limite di indennizzo per questa partita non può essere inferiore al 30%.

- **GARANZIA INTONACI E RIVESTIMENTI ESTERNI** si tratta della copertura per quelle parti dell'immobile non destinate per loro natura a lunga durata ossia gli intonaci perimetrali e i rivestimenti esterni. La garanzia opera al verificarsi delle sole ipotesi di distacco parziale o totale **imputabili a "grave difetto" di posa in opera**. In parziale contrasto con la durata della garanzia (art. 1) qui si prevede che la copertura si estenda anche ai danni verificatisi a partire dalla data di ultimazione dei lavori (e non successivamente alla stipula del contratto di compravendita).

Il limite di indennizzo per questa partita non può essere inferiore al 30%.

ESCLUSIONI

L'Art. 2 individua una serie di fattispecie che sono escluse dalla copertura assicurativa.

Al riguardo si richiama l'attenzione sui seguenti punti:

- *La lettera f)* in base alla quale l'assicurazione non è obbligata ad indennizzare danni conseguenti ad interventi di **manutenzione ordinaria e straordinaria così come a danni derivanti da mancata o insufficiente manutenzione** (quale potrebbe essere un mancato rispetto del piano di manutenzione eventuale allegato al fascicolo del fabbricato).
- *Lettera g)* che esclude l'indennizzo in caso di danni da **normale usura** causata dall'utilizzo e dagli effetti gradualmente del tempo;
- *Lettera s)* che esclude, in linea di principio, l'indennizzo per i danni agli impianti a meno che non siano connessi ad eventi risarcibili di cui all'articolo 1 ossia a crollo, rovina totale o parziale, gravi difetti costruttivi.

Altre esclusioni di operatività della garanzia sono contenute nell'articolo 18 tra cui:

- *lettera a)* che esclude i **danni da mancato godimento in tutto o in parte dell'immobile assicurato**, i danni da mancato lucro ed ogni specie di danno indiretto, come, a titolo di esempio, quelli derivanti da interruzioni o sospensioni totali o parziali di attività, le perdite di valore dell'immobile
- *lettera g)* che esclude i danni derivanti **da modifiche, anche esterne all'Immobile realizzate dopo l'inizio** della copertura assicurativa
- *lettera h)* che esclude i **danni causati da vizi del suolo riconducibili a modifiche esterne, all'immobile assicurato, successive alla costruzione** dello stesso di cui al titolo edilizio abilitativo e successive eventuali varianti, in forza del quale è stata inoltrata al Comune la comunicazione di ultimazione dei lavori.

CONDIZIONI ESSENZIALI PER L'OPERATIVITA' DELLA GARANZIA

L'art. 3 elenca una serie di condizioni essenziali ai fini dell'efficacia della garanzia.

Tuttavia la norma prevede che laddove anche una sola condizione non fosse rispettata l'assicurazione non può eccepire la perdita di efficacia della copertura nei confronti del Beneficiario. La garanzia, in tale caso, non opera però a favore del contraente. La formula utilizzata, non presente nelle prime bozze dello schema contrattuale sembrerebbe essere stata inserita su richiesta del Consiglio Nazionale del Notariato, a tutela della parte debole.

Le condizioni di efficacia sono:

- l'Immobile deve essere stato **realizzato in osservanza delle normative vigenti all'epoca della costruzione**, comprese quelle stabilite da organismi legalmente riconosciuti;
- l'Immobile deve essere 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;
- l' esito favorevole di **tutte le prove richieste dalla normativa in vigore e dei collaudi necessari** per la presentazione della Scia agibilità;
- l' **esito favorevole del controllo tecnico in corso d'opera**. Tale previsione ha reso, di fatto, sempre obbligatorio il controllo tecnico per ogni partita assicurata.

EFFETTO E DURATA DELL'ASSICURAZIONE

L'art. 4 determina, anche ai sensi di quanto previsto dall'art. 4 D. Lgs. 122/2005, i termini di durata e decorrenza della Polizza (che saranno poi ben specificati nella Scheda sintetica):

- **l'assicurazione ha effetto dalle ore 24,00 della data di ultimazione dei lavori** risultante dal relativo certificato;
- **l'assicurazione non è operante in caso di mancato pagamento dell'intero premio;**
- l'assicurazione ha termine alla data di scadenza stabilita in Polizza e comunque **non oltre 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori**. Dopo tale scadenza l'obbligo della Società cessa automaticamente.

PAGAMENTO DELL'INDENNIZZO

All'articolo 8 viene specificato che la franchigia e lo scoperto sono a carico del contraente/beneficiario. Attenzione perché la formula generica qui utilizzata va letta, tuttavia, con la definizione, già richiamata, di franchigia e scoperto dove, invece, si prevede la parte di danno non indennizzabile resti a carico del Contraente/Costruttore e, solo in caso di sua irreperibilità, del Beneficiario

AGGIORNAMENTO DELLA SOMMA ASSICURATA E DELLE FRANCHIGIE

Ai sensi dell'articolo 12 le somme assicurate e le franchigie sono aggiornate annualmente secondo l'indice generale nazionale ISTAT del costo di costruzione di un edificio residenziale, **entro però un limite massimo del 5 %**.

RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI

Come previsto dall'articolo 4 D. Lgs. 122/2005 la copertura assicurativa riguarda anche eventuali danni involontariamente cagionati a terzi in seguito ad un sinistro indennizzabile. E' stato individuato **un limite minimo di massimale pari a 500 mila euro**.

Scheda Tecnica (Allegato B)

In Allegato al testo del decreto è stata inserita la Scheda tecnica nella quale sono riportati, in forma sintetica, tutti gli elementi fondamentali della copertura assicurativa.

La scheda è divisa in due sezioni: una riguarda i danni all'immobile e una il risarcimento a terzi.

Nella scheda sintetica sono indicati, oltre ai nominativi delle parti e agli estremi identificativi dell'immobile, gli importi delle somme assicurate per ciascuna partita con i relativi massimali e la misura di franchigie, scoperti e limiti di indennizzo e di risarcimento.

Nella scheda è riportata (probabilmente come refuso) anche una **tabella di degrado** che lascia intendere che l'assicurazione possa applicare una detrazione dell'importo dell'indennizzo in relazione al grado di vetustà dell'immobile. La tabella di degrado non trova una ulteriore specificazione nell'ambito dello schema di contratto. Appare improprio il riferimento al deprezzamento a partire dal decimo anno in considerazione del fatto che la copertura assicurativa perde automaticamente di efficacia trascorsi dieci anni dall'ultimazione della costruzione.

La scheda tecnica costituisce parte integrante e sostanziale dello schema contrattuale.

Attestazione di conformità (Allegato C)

In Allegato al testo del decreto è stata inserito anche il modello per l'Attestazione di conformità della polizza. Ciò servirà ad agevolare il compito del notaio che, al momento del rogito, deve verificare la corrispondenza della polizza al modello standard.

L'attestazione, che riporta in forma sintetica alcuni dati di riferimento della polizza, deve esser sottoscritta dal Contraente/costruttore e dall'assicuratore. All'atto del rogito, come previsto dall'articolo 1 comma 6 del DM, il contraente presenta copia della polizza e copia dell'attestazione di conformità.

Il modello prevede anche che siano specificatamente attestati:

- sia la data di avvenuto pagamento del premio e del relativo importo;
- sia l'esito positivo del rapporto di ispezione eseguito dal controllore tecnico. Tale richiamo sembra però non coincidere con quanto indicato nello schema contrattuale dove viene precisato che la garanzia assicurativa è sempre efficace a favore del Beneficiario anche in mancanza di una delle condizioni essenziali.