

ALLE IMPRESE ADERENTI AD
ANCE TRENTO - ASSOCIAZIONE
TRENTINA DELL'EDILIZIA

LORO SEDI

Circolare nr. 48 - 22

Trento, 7 novembre 2022

Immobili da costruire: definito il modello standard di postuma decennale.

La normativa sulla tutela degli immobili da costruire (D. Lgs. n. 122/2005), prevede per il costruttore l'obbligo di consegnare all'acquirente, **all'atto del trasferimento della proprietà e a pena di nullità del contratto**, una **polizza assicurativa indennitaria decennale**, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, a copertura dei danni manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita.

Con **D.M. 20 luglio 2022 n. 154**, pubblicato in **Gazzetta Ufficiale il 21 ottobre 2022**, è stato approvato il **modello standard di tale polizza decennale** che rappresenta, insieme al **modello standard di fideiussione** (vedi nostra circolare n. 36 del 12 settembre scorso), una delle novità introdotte dal D.Lgs. n. 14/2019.

Dal 5 novembre 2022, quindi, i costruttori (ma solo per le compravendite di immobili "da costruire o in corso di costruzione") **dovranno stipulare tali polizze indennitarie decennali.**

ANCE ha stilato una **nota di commento** nella quale viene evidenziato in particolare che:

- ✓ l'obbligo di consegna, al momento del rogito, della polizza sussiste **solo per edifici** che abbiano formato oggetto di un **contratto preliminare di compravendita sottoscritto prima dell'ultimazione dell'immobile**;
- ✓ nel rogito il notaio dovrà **indicare gli estremi della polizza** dando atto della sua **conformità** al modello standard;
- ✓ **il mancato rilascio della polizza può determinare la nullità del contratto di compravendita. La nullità può essere fatta valere solo dall'acquirente**;
- ✓ la fideiussione **può essere escussa** anche in caso di inadempimento dell'obbligo da parte del costruttore di rilasciare la polizza postuma decennale.

Nel rinviare per i maggiori contenuti alla nota ANCE allegata, rimaniamo a disposizione e porgiamo con l'occasione i migliori saluti.

LA DIREZIONE
dott. Lorenzo Garbari

Allegati:

- Nota ANCE Modello Standard Polizza decennale
- D.M. 20 luglio 2022 n. 154

