Garanzia sulla casa: l’acquirente ha diritto alla polizza dal costruttore

Inviato da Nicola Tartaglia
lunedì 02 maggio 2016

L’acquirente di immobile ha diritto all’assicurazione decennale dal costruttore anche se quest’ultimo non è riuscito a reperire la compagnia che firmasse la polizza.In caso di contratto di compravendita di una casa, il costruttore deve consegnare all’acquirente una polizza assicurativa che copra il rischio per eventuali gravi difetti dell’immobile. Sebbene la legge non preveda alcuna sanzione per il costruttore inadempiente, l’acquirente ne ha comunque diritto e, se non ne ottiene quanto richiesto, può ricorrere al giudice affinché condanni l’azienda a stipulare la polizza assicurativa. È quanto risulta da una recente e interessate sentenza della Corte di Appello di Milano [1]. L’assicurazione sull’immobile Una legge del 2005 [2] stabilisce che il costruttore di un edificio sia tenuto a consegnare all’acquirente una polizza assicurativa indennitaria con validità per 10 anni, con effetto dalla data di ultimazione dei lavori. L’obbligo non scatta in caso di firma del contratto preliminare, ma con il rogito definitivo che sancisce il passaggio di proprietà. La polizza serve per coprire i danni materiali e diretti all’immobile, ivi compresi i danni ai terzi. Specificamente la polizza deve garantire il risarcimento dei danni quando l’opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, oppure presenta evidente pericolo di rovina o di gravi difetti (e anche i danni che dalla rovina dell’edificio potrebbero derivare a terzi). La polizza inizia a decorrere dall’ultimazione dei lavori (che, può essere anche successiva al trasferimento della proprietà) ed è dovuta a prescindere dall’esistenza di una situazione di crisi del costruttore. Come detto, in caso di mancata consegna della polizza, la legge non prevede alcuna sanzione, ma l’acquirente – che abbia già sottoscritto il contratto preliminare – potrebbe rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo e ottenere la restituzione della caparra e degli acconti già versati. Se il contratto viene comunque stipulato esso è valido, ma l’acquirente ha due possibilità per far valere i propri diritti, intraprendendo una causa contro il costruttore: – chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento (con restituzione di tutti i soldi già versati); –diffida del venditore-costruttore ad adempiere e, quindi, a consegnare la polizza, entro un congruo termine, con dichiarazione che decorso inutilmente tale termine, in assenza di consegna della polizza assicurativa, il contratto si intende risolto. La sentenza della Corte di Appello di Milano, però, aggiunge una terza possibilità. L’acquirente potrebbe agire davanti al giudice per chiedere una condanna del costruttore a procurarsi la polizza, anche se nessuna assicurazione ha voluto concedergliela. L’assicurazione, infatti, è obbligatoria per legge. Viene così rigettata la tesi secondo cui sarebbe impossibile una condanna a stipulare un contratto tutte le volte in cui è necessario coinvolgere un soggetto terzo non obbligato nei confronti di alcuno (in questo caso l’assicurazione). La ditta costruttrice può quindi essere condannata a consegnare una polizza anche se la stipula di quest’ultima non dipende integralmente dalla sua volontà, necessitando dell’accordo con la compagnia [3]. Non solo: se la ditta costruttrice non adempie, può essere condannata, per ogni giorno di ritardo, al pagamento di una penale. [1] C. App. Milano, sent. n. 411/16. [2] Art. 4 d.lgs. n. 122/2005. [3] Nella sentenza richiamano i principi della Suprema Corte per cui nei rapporti contrattuali “che comportino per una delle parti, o per entrambe, obblighi di fare non suscettibili, per loro intrinseca natura, di esecuzione forzata è ammissibile un’azione di condanna del contraente inadempiente alla prestazione promessa”. RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO