



Modello standard
Polizza decennale postuma
per immobili da costruire

VENDITA IMMOBILI DA COSTRUIRE: IL MODELLO STANDARD DI POLIZZA DECENNALE POSTUMA

Posted on 26 Ottobre 2022



Category: [Urbanistica e territorio](#)

Tags: [immobili da costruire](#), [polizza postuma decennale](#)

E' stato pubblicato sulla [Gazzetta Ufficiale Serie Generale n. 247 del 21 ottobre 2022](#), il **D.M. 20 luglio 2022, n.154**, con il quale il Ministero dello Sviluppo Economico di concerto con quelli della Giustizia ed Economia e Finanze, hanno approvato il "*Regolamento recante il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello standard, ai sensi dell'articolo 4 del decreto legislativo 20 giugno 2005, n.122.*"

Si tratta del **contratto assicurativo, che le imprese di costruzioni sono tenute a stipulare a beneficio dell'acquirente, a fronte di compravendite di immobili "da costruire o in corso di costruzione"**, al fine di ottemperare agli obblighi previsti dal D.Lgs. 122/2005 (che contiene, infatti, la disciplina sul rilascio di polizze postume decennali) **per eventuali difetti di costruzione e danni arrecati a terzi, e poi, consegnarlo, al momento del rogito, agli acquirenti.**

Il suddetto decreto **entra in vigore il 5 novembre 2022**, 15 giorni dopo la sua pubblicazione in G.U., e dunque, **si applica alle polizze indennitarie decennali stipulate successivamente a tale data.**

Si ricorda che il modello standard assicurativo, di cui al citato D.M. n. 154 del 20 luglio 2022, rappresenta, insieme al [modello standard di Fideiussione \(DM 6 giugno 2022 n. 125 - GU n. 197 del 24 agosto 2022](#); si veda [nostra news del 6 settembre u.s.](#)) una delle novità che erano state introdotte dal D.Lgs. n.14/2019, tra cui l'obbligo della trascrizione del contratto preliminare e l'estensione della copertura fideiussoria anche all'ipotesi di mancata consegna della postuma decennale.

Con riserva di trasmetterVi una nota di commento dettagliata del provvedimento in esame, si evidenziano di seguito gli aspetti di maggior rilievo, ovvero:

- le clausole previste nel modello standard di cui all'«Allegato A - Schema Tipo», costituiscono il **contenuto minimo della garanzia assicurativa**. Eventuali modifiche potranno essere concordate tra le parti ma solo se di maggior favore per il beneficiario (ossia l'acquirente). Resta poi sempre salvo il diritto dell'acquirente di agire in giudizio per il riconoscimento dei danni che non hanno trovato soddisfacimento nella copertura assicurativa;
- **l'oggetto delle coperture assicurative obbligatorie**, rispetto alle polizze postume finora in uso nel mercato, è stato notevolmente ampliato, fino a comprendere anche quelle *parti dell'immobile non destinate per loro natura a lunga durata* e, quindi, non idonee, in quanto tali, da compromettere la stabilità;
- sono state mantenute delle forme di **limitazione della garanzia** attraverso la previsione della Franchigia, dello Scoperto e dei limiti di indennizzo (in quest'ultimo caso però con una misura in parte predefinita). In questi casi però è stato previsto che la parte di danno non indennizzata dalla società assicuratrice resta a carico del costruttore e solo laddove questi sia irreperibile a carico del beneficiario/acquirente.

