

10 anni. Difetti di costruzione. ▶ Indennità.



Helvetia Decennale Postuma L.210 è la copertura assicurativa di Helvetia dedicata a imprese di costruzioni e società immobiliari attive nell'edificazione e commercializzazione di immobili di nuova costruzione ad uso civile abitazione.

La soluzione è specifica per chi necessita di un'assicurazione che, al fine di assolvere agli obblighi previsti dalla normativa applicabile, lo tenga indenne nei confronti del beneficiario dai danni derivanti da una rovina totale o parziale dell'immobile stesso, oppure da gravi difetti costruttivi delle opere dopo la consegna e per i **dieci anni** successivi alla data di ultimazione dei lavori edili di costruzione, ristrutturazione o ampliamento.

La disciplina che regola le vendite degli immobili in corso di costruzione o da costruire prevede 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 derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi, tenendo altresì indenne il Costruttore di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi per morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose, in seguito ad un sinistro indennizzabile.

Questo obbligo 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;
- gli immobili che abbiano formato oggetto di un **contratto preliminare di compravendita sottoscritto prima dell'ultimazione della costruzione**.

Di seguito sono riepilogate le indicazioni operative per poter procedere correttamente, anche a seguito della pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale n. 247 del 21/10/2022 del nuovo testo di Polizza Indennitaria Decennale Postuma prevista dal D.L. 122/2022 e dei successivi aggiornamenti relativi alla disciplina dell'utilizzo del modello stesso.

Il Nuovo Schema di Polizza dovrà essere adottato obbligatoriamente per tutti gli immobili il cui titolo edilizio **sia stato rilasciato dopo il 5 novembre 2022** (data di entrata in vigore dell'obbligo di utilizzo del modello stesso).

In riferimento al contenuto del provvedimento, lo schema di decreto si compone di tre allegati recanti rispettivamente:

- **Allegato A – Schema Tipo:** all'interno del quale vengono riportare le Condizioni Generali della Copertura.
- **Allegato B – Scheda Tecnica:** scheda Tecnica di Polizza.
- **Allegato C – Attestazione di conformità:** rilasciato dalla Compagnia per attestare la conformità della Polizza alla nuova normativa. Tale attestato dovrà essere consegnato dal Contraente/Costruttore al notaio all'atto del trasferimento della Proprietà.

semplice. chiaro. helvetia

La tua Assicurazione svizzera

Le clausole previste nel modello standard di cui all'«Allegato A – Schema Tipo» costituiscono contenuto minimo della polizza assicurativa e possono essere modificate dalle Parti solo in senso più favorevole per il beneficiario.

A maggior tutela dell'acquirente, il nuovo modello di Polizza dovrà garantire **obbligatoriamente tutte le seguenti "Partite"**:

- Partita 1 – Immobile, art. 1.1
- Partita 2 – Spese di demolizione e sgombero, art. 1.2
- Partita 3 – Involucro, art. 1.3
- Partita 4 – Impermeabilizzazione delle coperture, art. 1.4
- Partita 5 – Pavimentazioni e rivestimenti interni, art. 1.5
- Partita 6 – Garanzia "intonaci e rivestimenti esterni", art 1.6

Pertanto, a seguito delle nuove disposizioni normative, si potrebbe rendere necessario incaricare un Controllo Tecnico per l'attività di ispezione da eseguirsi in corso d'opera da parte di una Società accreditata "A".

In tal caso è consigliato preventivare, oltre ai costi assicurativi, anche le spese per poter effettuare questa attività di verifica.

Sotto riportato, un breve **vademecum** per procedere correttamente:

1. Verificare se il titolo edilizio dell'immobile da assicurare sia stato rilasciato dopo il 05/11/2022.
2. In caso negativo, sarà possibile offrire una polizza non conforme al Nuovo Schema Tipo.
3. Compilazione del Questionario Helvetia CAR/Postuma Decennale L210.
4. Prima dell'inizio del processo costruttivo dell'opera oggetto di copertura, verificare con il proprio intermediario la necessità di incaricare il Controllo Tecnico, al fine di poter organizzare tempestivamente le ispezioni. Nel caso in cui fosse confermata tale esigenza, inoltrare il nominativo scelto all'intermediario, unitamente alla copia del contratto sottoscritto.

Helvetia Compagnia Svizzera d'Assicurazioni SA Rappresentanza Generale e Direzione per l'Italia

Via G.B. Cassinis, 21 – 20139 Milano

Tel. 02 5351 – Fax 02 5520360 – 5351461

e-mail-pec: helvetia@actaliscertymail.it

www.helvetia.it

Capitale Sociale franchi svizzeri 77.480.000 i.v. – N. di iscrizione del Registro delle Imprese di Milano, C.F. e Partita I.V.A. 01462690155 – R.E.A. n. 370476 – Imp. Autor. all'eser. delle ass. con D. di ric. Del M. Ind., Comm Ed Artig. del 26/11/1984 pubbl. sul suppl. n.2 G.U. n. 357 del 31/12/1984 Prov. ISVAP n. 00757 del 19/12/1997 pubbl. su G.U. n. 298 del 23/12/1997 – Iscr. Albo Imprese di Ass. n. 2.00002 – Iscr. Albo Gruppi Ass. n°d'ord. 031



semplice. chiaro. helvetia 

La tua Assicurazione svizzera