

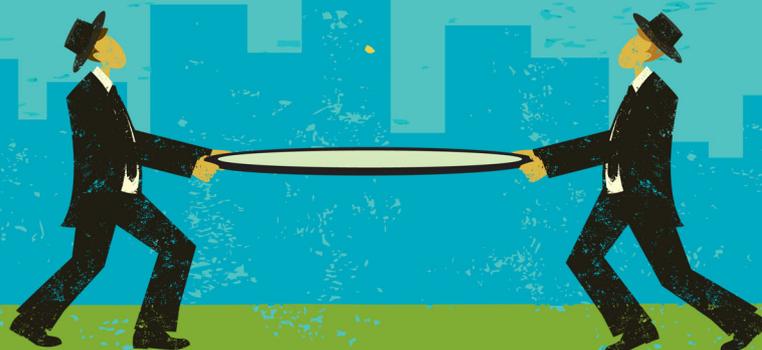
 **i portolani AGEFIS**



**LE POLIZZE  
ASSICURATIVE  
OBBLIGATORIE  
PER L'ESECUTORE  
DELL'OPERA**

**CENNI UTILI PER IL DIRETTORE  
DEI LAVORI**

*A cura della Dott.ssa Anna Carena*



|  |    |
|--|----|
| 1. Introduzione .....  | 2  |
| 2. Quali sono le polizze assicurative per l'esecutore dei lavori? .....  | 2  |
| 3. Quali sono le polizze assicurative obbligatorie a tutela di chi acquista un immobile previste dalla Legge 210/2004? .....                                       | 2  |
| 4. Qual è la normativa di riferimento? .....   | 2  |
| 5. Che cos'è la Cauzione? .....  | 3  |
| 6. Note generali su Cauzioni e Fidejussioni .....  | 3  |
| 7. La Fidejussione a garanzia della Cauzione Provvisoria .....   | 3  |
| 8. La Fidejussione a garanzia della Cauzione Definitiva.....   | 4  |
| 9. La Fidejussione per lo svincolo delle ritenute di garanzia operate dal Committente sugli Stati Avanzamento Lavori.....  | 5  |
| 10. La Polizza di Responsabilità Civile verso Terzi ed Operai (RCT-RCO).....   | 5  |
| 11. La Polizza CAR (Constructor's All Risks: Tutti i Rischi del Costruttore) .....   | 6  |
| 12. Fidejussione a garanzia dell'anticipazione degli acconti versati dall'acquirente all'impresa esecutrice per l'acquisto dell'immobile ancora da costruire ..... | 8  |
| 13. La Polizza Postuma Decennale.....  | 9  |
| 14. Considerazioni finali .....  | 10 |

## 1. Introduzione

La normativa vigente prevede che gli esecutori di un'opera siano obbligati a stipulare alcune polizze assicurative. Di seguito evidenzieremo le caratteristiche principali delle stesse, affinché il Direttore dei Lavori, nella sua mansione di gestore della contabilità del cantiere, possa essere in grado di valutare l'esistenza, l'adeguatezza e la correttezza delle polizze stesse.

## 2. Quali sono le polizze assicurative per l'esecutore dei lavori?

- Fidejussione provvisoria
- Fidejussione definitiva
- Fidejussione per svincolo ritenute di garanzia sugli Stati Avanzamento Lavori
- Responsabilità Civile verso Terzi ed Operai (RCT-RCO)
- Polizza CAR (Constructor's All Risks)

Tutte le polizze sopracitate sono obbligatorie per gli appalti pubblici, per i lavori assegnati da privati non tutte lo sono, a discrezione del Committente.

## 3. Quali sono le polizze assicurative obbligatorie a tutela di chi acquista un immobile previste dalla Legge 210/2004?

- Fidejussione a garanzia dell'anticipazione degli acconti versati dall'acquirente all'impresa esecutrice per l'acquisto dell'immobile ancora da costruire
- Polizza postuma decennale

## 4. Qual è la normativa di riferimento?

Premesso che tutta la normativa si basa su quanto previsto nel Libro Quarto del Codice Civile per i singoli temi di riferimento, si rimanda alle seguenti disposizioni di legge, specifiche per la regolamentazione della materia dell'esecuzione di opere:

- D. Lgs. 163/2006 (Codice degli Appalti) pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 12/04/2006 n. 163
- D.P.R. 207/2010 (Regolamento Appalti) pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 10/12/2010 n. 288 supplemento ordinario n. 270
- Legge 210/2004 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale del 13/08/2004 n. 189 e D. Lgs. Attuativo n. 122/2005 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 06/07/2005 n. 155
- Direttiva 2004/18/CE

## 5. Che cos'è la Cauzione?

La cauzione è una **garanzia** richiesta dalla Stazione Appaltante all'esecutore dell'opera.

## 6. Note generali su Cauzioni e Fidejussioni

La Cauzione è la garanzia personale (fidejussione) o reale (titoli o denaro) predisposta a favore di un soggetto che potrebbe subire un danno dal mancato o errato adempimento di una obbligazione. L'assicuratore garantisce il pagamento di quanto dovuto dal contraente al beneficiario in caso di mancato rispetto degli obblighi contrattuali.

La **Cauzione** può essere prestata dall'appaltatore in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato, presso una sezione di Tesoreria Provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'Ente Appaltante.

La **Fidejussione** può essere costituita da una polizza assicurativa o da una garanzia bancaria.

Nel caso specifico dell'esecuzione di opere i soggetti coinvolti nella fidejussione sono tre:

- Il **Fidejussore**: la Compagnia Assicuratrice (o la Banca), che rilascia la polizza e che provvede al pagamento della cauzione garantita in caso di inadempimento contrattuale da parte del Contraente/Obbligato principale
- Il **Contraente**: l'esecutore dell'opera, l'obbligato principale, cioè colui che deve adempiere il dovere contrattuale
- L'**Assicurato**: l'Ente Appaltante o Committente, cioè il Beneficiario della fidejussione

## 7. La Fidejussione a garanzia della Cauzione Provvisoria

Elenchiamo di seguito le principali caratteristiche della Fidejussione Provvisoria:

- a) Viene emessa a corredo dell'offerta
- b) Viene richiesta dalla Stazione Appaltante per coprire gli eventuali costi di riaffidamento della gara ad altro concorrente, a causa di mancata sottoscrizione del contratto da parte del primo aggiudicatario (per esempio per mancato possesso di tutti i requisiti richiesti dal bando di gara, per ritiro dell'aggiudicatario per motivi economici, per mancata sottoscrizione della cauzione definitiva in seguito all'aggiudicazione dell'appalto, ecc...)
- c) L'importo da garantire è pari al **2% del valore dell'opera** (compresi gli oneri per la sicurezza e al netto dell'IVA). L'importo della garanzia è **ridotto del 50%** per gli operatori ai quali venga rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la **certificazione del sistema qualità** conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000;
- d) Deve prevedere obbligatoriamente le seguenti **clausole**:
  - Rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale
  - Rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 comma 2 del Codice Civile (termini di scadenza dell'obbligazione principale)

- Operatività della garanzia entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante
- Impegno da parte del fidejussore a rilasciare la garanzia fidejussoria definitiva per l'esecuzione del contratto qualora l'offerente risultasse aggiudicatario della gara

Nel caso di fidejussione assicurativa, tutte queste clausole sono sempre contenute nel testo della polizza o in un allegato alla stessa.

- e) Deve avere una durata minima di **180 giorni** dalla data di presentazione dell'offerta. Possono anche essere richieste durate superiori, oppure può essere richiesto che il fidejussore si impegni a rinnovare la garanzia, se al momento della scadenza della polizza, non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione dell'appalto.
- f) Viene **svincolata** automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto. L'Ente Appaltante, nell'atto in cui comunica l'aggiudicazione ai non aggiudicatari, provvede contestualmente, nei loro confronti, allo svincolo della garanzia, anche quando non sia ancora scaduto il termine di validità della polizza. Lo svincolo può avvenire mediante restituzione ai non aggiudicatari, da parte dell'Ente Appaltante, dell'originale della polizza fidejussoria allegata all'offerta oppure tramite una specifica lettera di svincolo della fidejussione stessa.

## 8. La Fidejussione a garanzia della Cauzione Definitiva

Elenchiamo di seguito le principali caratteristiche della Fidejussione Definitiva:

- a) Deve essere stipulata solo dal soggetto che risulta aggiudicatario dell'Appalto
- b) La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento da parte dell'esecutore dell'opera
- c) L'importo da garantire è pari al 10% dell'importo contrattuale (compresi gli oneri per la sicurezza e al netto dell'IVA).

In caso di aggiudicazione con ribasso d'asta superiore al 10% la garanzia fidejussoria è aumentata di tanti punti percentuali quanti sono quelli eccedenti il 10%; ove il ribasso sia superiore al 20%, l'aumento della percentuale da garantire è di due punti percentuali per ogni punto di ribasso superiore al 20%.

Di seguito un esempio esplicativo:

Un'impresa si aggiudica un appalto da € 100.000,00.

- Se in sede di offerta economica l'impresa appaltatrice ha fatto un **ribasso del 5%** l'importo da garantire con la fidejussione definitiva sarà:  
10% (minimo previsto) di € 100.000 = **€ 10.000**
- Se in sede di offerta economica l'impresa appaltatrice ha fatto un **ribasso del 15%** l'importo da garantire con la fidejussione definitiva sarà:  
10% (minimo previsto)  
+ 5 x 1% = 5% (1 punto percentuale per ogni punto eccedente il 10% di ribasso)  
= 15% di € 100.000 = **€ 15.000**
- Se in sede di offerta economica l'impresa appaltatrice ha fatto un **ribasso del 25%** l'importo da garantire con la fidejussione definitiva sarà:

10% (minimo previsto)  
+ 10 x 1% = 10% (1 punto percentuale per ogni punto eccedente il 10% di ribasso)  
+ 5 x 2% = 10% (2 punti percentuali per ogni punto eccedente il 20% di ribasso)  
= 30% di € 100.000 = **€ 30.000**

Anche nel caso della fidejussione definitiva vale quanto previsto per la fidejussione provvisoria, cioè la riduzione del 50% dell'importo da garantire per quelle imprese che possiedono la certificazione del sistema qualità, così come evidenziato al punto c) del paragrafo relativo alle fidejussioni provvisorie

- d) Anche la fidejussione definitiva deve contenere le stesse clausole previste al punto d) relativo alla fidejussione provvisoria, salvo l'ultima
- e) La garanzia fidejussoria è progressivamente **svincolata** (fino ad un limite massimo dell'80% dell'importo garantito) man mano che l'Appaltatore o il Direttore Lavori presenta all'Ente Appaltante gli Stati Avanzamento Lavori (SAL). In caso di varianti in corso d'opera con aumento dell'importo dei lavori, la fidejussione deve però essere reintegrata in rapporto ai lavori ancora da eseguire. Il restante 20% della fidejussione definitiva verrà definitivamente svincolato dalla Stazione Appaltante alla presentazione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione delle opere, oppure entro un anno dalla data del certificato di ultimazione lavori.

## 9. La Fidejussione per lo svincolo delle ritenute di garanzia operate dal Committente sugli Stati Avanzamento Lavori

L'Ente Appaltante, ad ogni Stato Avanzamento Lavori (SAL) effettua, sui pagamenti nei confronti dell'Impresa Appaltatrice, delle ritenute ad ulteriore garanzia degli obblighi dell'Impresa stessa. Tali ritenute vengono svincolate solo dopo l'approvazione del collaudo dell'opera.

Al fine di poter svincolare anticipatamente, sia a lavori ultimati che in corso d'opera, il pagamento delle ritenute maturate, l'Impresa Appaltatrice può presentare al Committente una polizza fidejussoria, con caratteristiche analoghe a quella definitiva.

## 10. La Polizza di Responsabilità Civile verso Terzi ed Operai (RCT-RCO)

La polizza di Responsabilità Civile verso Terzi e Prestatori di Lavoro, tiene indenne l'Assicurato, (cioè l'Impresa esecutrice dell'opera), di quanto egli sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile, a titolo di risarcimento dei danni involontariamente causati a terzi nell'esercizio della propria attività.

La polizza copre tutto l'ambito dell'attività dell'impresa, compresi i rischi connessi con l'utilizzo di macchinari.

La polizza RCT-RCO si divide in due parti:

### 1. La Responsabilità Civile verso Terzi (RCT), che comprende:

- **Danni a persone:** danni fisici, quali lesioni e infortuni vari
- **Danni a cose:** danneggiamenti o distruzione di cose di proprietà di terzi

In polizza vengono considerati terzi anche tutti i soggetti che partecipano a diverso titolo allo svolgimento dell'attività produttiva: subappaltatori, imprese di servizi, fornitori, clienti.

L'assicurazione vale anche per la responsabilità civile derivante da fatto doloso di persone delle quali il datore di lavoro debba rispondere (per esempio i dipendenti).

## 2. La Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO):

Tiene indenne l'Assicurato (l'Azienda) di quanto questi sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile verso il prestatore d'opera per le conseguenze di un infortunio sul lavoro. L'Assicuratore si accolla le richieste avanzate dall'INAIL in caso di regresso ai sensi di legge oltre ad eventuali maggiori somme richieste dal dipendente.

In particolare la polizza copre:

- **Il danno biologico** (ovvero il danno alla "vita di relazione") e patrimoniale non corrisposto dall'INAIL e richiesto direttamente dal dipendente
- **Le azioni di rivalsa** esperite dagli Istituti INAIL ed INPS nei confronti del datore di lavoro, ritenuto responsabile dell'infortunio
- E' inoltre possibile estendere la copertura, con opportuna clausola aggiuntiva da concordare con l'assicuratore, anche alle **malattie professionali**, comprese quelle non previste nella tabella INAIL, ma riconosciute in quanto tali dagli enti competenti.

Elenchiamo a titolo esemplificativo, ma non esaustivo, alcuni esempi di eventi dannosi coperti dalla polizza RCT-RCO:

### 1) Danni da responsabilità civile verso terzi:

a) mentre un dipendente solleva con una gru un bancale di materiale edile, le cinghie della gru cedono perché non fissate bene, facendo cadere il bancale sulla vettura di un fornitore presente nel cantiere. I danni arrecati alla vettura vengono risarciti dalla polizza RCT;

b) nell'effettuare uno scavo per le fondazioni di un edificio con la benna della draga viene danneggiato un tubo interrato dell'acquedotto. I costi per il ripristino della funzionalità del tubo vengono risarciti dalla polizza RCT;

### 2) Danni da responsabilità civile verso prestatori d'opera:

c) Un dipendente dell'impresa, lavorando su un ponteggio, perde l'equilibrio e cade dallo stesso, procurandosi delle lesioni fisiche alla schiena. L'INAIL riconosce al dipendente infortunato gli indennizzi previsti per legge, ma, a causa del mancato rispetto delle norme di sicurezza previste, che prevedevano l'uso di apposite imbragature anticaduta, l'INAIL esperisce azione di rivalsa per quanto pagato al dipendente, verso l'azienda datrice di lavoro, per non aver fatto osservare le disposizioni in materia di sicurezza. Tale rivalsa dell'INAIL viene coperta dalla polizza RCO.

## 11. La Polizza CAR (Constructor's All Risks: Tutti i Rischi del Costruttore)

La polizza C.A.R. è una forma di assicurazione che significa letteralmente "tutti i rischi del costruttore", nel senso che garantisce sia i danni subiti dall'opera in costruzione che la responsabilità civile verso i terzi durante l'esecuzione della stessa.

La polizza CAR, tiene indenne l'Assicurato dai danni diretti e materiali, da qualsiasi causa determinati (esclusi errori di progettazione, insufficiente progettazione, azioni di terzi o cause di forza maggiore), che un'opera

civile o un manufatto subiscono durante la fase di costruzione dell'opera, cioè dal momento in cui si inizia ad allestire un cantiere, allo scarico del materiale nello stesso, fino alla certificazione dell'ultimazione dei lavori, salvo un maggior periodo di garanzia detto di "manutenzione", su richiesta dell'Assicurato.

Gli Assicurati possono essere: l'Impresa Appaltatrice, il Committente, i Subappaltatori, i Fornitori, gli Installatori, i Progettisti; in pratica tutti i partecipanti ai lavori che rivestono la figura di Assicurato.

La durata della polizza inizia contestualmente all'inizio dei lavori di cantiere e termina quando viene emesso il certificato di regolare esecuzione o di collaudo provvisorio, più il periodo (se previsto) di "manutenzione" fino al collaudo finale.

Nella polizza CAR devono essere specificati il luogo in cui si effettua l'esecuzione dell'opera e la durata del periodo coperto dall'assicurazione.

La polizza CAR si divide sempre in due sezioni:

### 1. SEZIONE 1: DANNI ALLE COSE:

La garanzia assicurativa "danni alle opere" è di tipo All Risks, ovvero garantisce l'indennizzo per i danni materiali e diretti alle cose assicurate da qualunque causa non espressamente esclusa.

La prima sezione è a sua volta suddivisa in quattro partite:

1) **Opere ed Impianti permanenti e temporanei**: la somma assicurata in questa partita corrisponde al valore dell'opera da eseguire.

Esempio: in un appalto per la costruzione di un edificio, mentre l'impresa sta effettuando lavori di realizzazione di una soletta, la stessa crolla, distruggendosi completamente. I costi per il rifacimento di detta soletta vengono risarciti dalla "partita 1 opere ed impianti permanenti e temporanei" della polizza CAR;

2) **Opere ed impianti preesistenti**: danni alle opere già esistenti nel luogo del cantiere, causati dalla costruzione delle opere oggetto della partita 1.

Esempio: durante i lavori di ristrutturazione straordinaria di un edificio, mentre vengono eseguite opere di consolidamento di un muro portante con l'inserimento di apposite pulegge, vengono causate crepe nel muro di divisione e nel soffitto dell'abitazione adiacente (opera preesistente). I costi per il ripristino di tali fessurazioni sono coperti dalla "partita 2 opere e impianti preesistenti" della polizza CAR;

3) **Costi di demolizione e sgombero**: sono tutte quelle spese rese necessarie allo scopo di demolire e sgomberare i residui di un sinistro, fino al più vicino posto di raccolta o di scarico.

4) **Macchinari, baraccamenti e attrezzature di cantiere** (esclusa per enti pubblici): sono indennizzabili i danni materiali e diretti al macchinario, ai baraccamenti e alle attrezzature di cantiere da tutti gli eventi previsti dalla polizza salvo le specifiche esclusioni. Va fornito il dettaglio di quanto assicurato ed il suo valore a nuovo. In questa sezione riveste particolare importanza la garanzia "furto" delle attrezzature di cantiere.

### 2. SEZIONE 2: RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI

La società si obbliga a tenere indenne l'Assicurato da quanto questi sia tenuto a pagare a titolo di risarcimento di danni involontariamente cagionati a Terzi, per morte, lesioni personali e danneggiamenti a cose in relazione ai lavori assicurati alla SEZIONE I.

Se esistono altre assicurazioni sulle stesse cose e per gli stessi rischi (per esempio la polizza RCT-RCO stipulata dall'azienda per la sua globale attività), è opportuno segnalare all'Assicuratore tale situazione, in modo da stabilire contrattualmente che la garanzia "RCT sezione 2" della polizza CAR interviene "a 2° rischio", ovvero la prima polizza che interviene a copertura di un sinistro di responsabilità civile sarà la RCT globale dell'azienda. Solo nel caso in cui il massimale garantito dalla polizza RCT dell'impresa non sia sufficiente a coprire l'intero ammontare del danno arrecato, interverrà la "sezione 2 RCT" della polizza CAR ad integrare la parte di danno non coperta.

Alla polizza CAR possono essere aggiunte, pagando un sovrappremio e facendole espressamente richiamare in polizza, alcune **Condizioni Particolari**, quali ad esempio:

- **Per la Sezione 1 – Danni alle Cose:** danni causati da errori di progettazione o di calcolo, maggiori costi per lavoro straordinario, notturno o festivo, manutenzione (danni dovuti a fatto dell'assicurato nell'esecuzione delle operazioni di manutenzione), manutenzione estesa (danni dovuti a causa risalente al periodo di costruzione, oppure a fatto dell'assicurato nell'esecuzione delle operazioni di manutenzione), ricerca del danno, scioperi, sommosse e tumulti popolari
- **Per la sezione 2 – RCT:** pluralità di assicurati (responsabilità civile incrociata), rimozione, franamento o cedimento di terreno, cavi o condutture sotterranee, inoperatività di altre polizze di Responsabilità Civile

## 12. Fidejussione a garanzia dell'anticipazione degli acconti versati dall'acquirente all'impresa esecutrice per l'acquisto dell'immobile ancora da costruire

La Fidejussione a garanzia dell'anticipazione degli acconti versati dall'acquirente all'impresa esecutrice per l'acquisto dell'immobile ancora da costruire, è stata istituita dalla Legge Delega 210/04, al fine di tutelare i diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili (beneficiari della polizza), che versano acconti al costruttore (Contraente di polizza), per un'opera ancora da costruire.

Il costruttore deve quindi sottoscrivere, prima della stipula del contratto preliminare d'acquisto, una polizza fidejussoria di importo pari alle **somme che complessivamente ha riscosso** dall'acquirente prima della stipula del contratto definitivo di compravendita.

Per somme riscosse s'intendono i **versamenti**, previsti nel contratto preliminare e/o nella proposta unilaterale di acquisto accettata dal costruttore, che il promissario acquirente effettuerà sino all'atto del trasferimento della proprietà.

Dalla garanzia sono **escluse le somme oggetto di mutuo**, in quanto a carico di un soggetto terzo (l'istituto mutuante), nonché l'eventuale "saldo prezzo" corrisposto in sede di stipula dell'atto di compravendita (infatti, essendovi in quel momento il trasferimento della proprietà, viene meno la necessità di una garanzia per l'esecuzione dell'obbligazione).

La fidejussione può essere rilasciata da una Banca o da una Compagnia Assicuratrice e garantisce che, in caso di crisi dell'impresa esecutrice dell'opera (per esempio: messa in liquidazione dell'azienda o fallimento), che provoca l'impossibilità di terminare i lavori di costruzione, le somme versate dall'acquirente verranno restituite allo stesso dal Fidejussore.

### 13. La Polizza Postuma Decennale

**L'Art. 1669 del Codice Civile** (La rovina e i difetti di cose immobili), enuncia quanto segue: "Quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'Appaltatore è responsabile nei confronti del Committente e dei suoi aventi causa, purché sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta".

In riferimento a questo articolo del Codice Civile e ad ulteriore tutela dell'acquirente di un immobile la Legge Delega 210/04 prevede un altro obbligo a carico del Costruttore, cioè quello di rilasciare all'acquirente, contestualmente alla stipula **del rogito notarile di compravendita**, una **polizza assicurativa postuma decennale**, cioè una polizza a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, cui il Costruttore sia tenuto ai sensi dell'art. 1669 del Codice Civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, che si manifestino nei 10 anni successivi alla data di ultimazione lavori.

Si noti che la polizza postuma decennale è **obbligatoria** solo per le compravendite **fra imprese e privati**, ma non nelle compravendite fra due soggetti privati.

La polizza decennale postuma obbligatoria per il costruttore prevede la tutela dei seguenti soggetti:

- il **Contraente**, cioè il **costruttore**, ritenuto come colui che assicura il buono stato e la messa in sicurezza dell'immobile prima della vendita dello stesso
- il **Beneficiario**, cioè l'**acquirente** dell'immobile che necessita di una garanzia per l'investimento effettuato (il beneficiario non può essere una società o un ente collettivo).

La **durata** del contratto è **decennale** ed il premio alla Compagnia assicuratrice va versato in un'unica soluzione per l'intera decennalità, al momento della stipula del contratto assicurativo.

Il rilascio della polizza postuma decennale da parte della Compagnia assicuratrice è **strettamente collegato alla stipula della polizza CAR sopra descritta**, da parte del costruttore dell'opera nel momento di apertura del cantiere.

**Nel caso in cui non sia stata stipulata la polizza CAR, le Compagnie di Assicurazione non rilasciano la polizza postuma decennale, situazione che può anche portare all'impossibilità di stipulare il rogito notarile di compravendita.**

L'obbligo di osservare quanto stabilito dalla Legge Delega 210/04, ovvero la stipula delle polizze sopra descritte, riguarda **gli immobili** che hanno richiesto il **permesso di costruire dopo il 21 luglio 2005** (entrata in vigore della norma). Altra condizione è che, nel momento delle contrattazioni, tali immobili, siano ancora **in costruzione** o comunque non ultimati e non abbiano ancora l'agibilità.

I **rischi coperti** dalla polizza postuma decennale sono i seguenti:

- danni derivanti da **rovina totale o parziale** dell'opera
- danni derivanti da **gravi difetti costruttivi** dell'opera
- danni causati da **vizio del suolo o per difetto della costruzione**

La garanzia base prevede l'assicurazione dei danni sopra citati che possono colpire la struttura esterna dell'immobile, ovvero l'"involucro". Oltre alla garanzia base è possibile sottoscrivere alcune **estensioni** che riguardano: le impermeabilizzazioni, i rivestimenti interni ed esterni, gli infissi, gli impianti, le pavimentazioni, i cui difetti di costruzione possano pregiudicare l'agibilità o la funzionalità dell'immobile.

Alla Sezione Danni si aggiunge una Sezione per la Responsabilità Civile verso Terzi nel caso in cui si verifichi uno degli eventi previsti dalla polizza che causi un danno a terzi.

Orientamento ormai acquisito dalla giurisprudenza è che il grave difetto non deve riguardare necessariamente le strutture portanti, ma può concernere parti accessorie dell'immobile, purché ciò si ripercuota sulla funzionalità e fruibilità dell'edificio. La seconda sezione civile della Corte di Cassazione con sentenza n. 10857/08 ha affermato che *"... configurano **gravi difetti** le carenze costruttive dell'opera, concernenti anche una singola unità abitativa, che ne menomano in modo grave il godimento, a causa di realizzazione effettuata con materiali inadonei e/o non a regola d'arte ed anche se incidenti su elementi secondari ed accessori dell'opera (quali impermeabilizzazioni, rivestimenti, infissi, pavimentazioni, impianti, ecc.), purché tali da compromettere la sua funzionalità e l'abitabilità ed eliminabili solo con lavori di manutenzione, ancorché ordinaria, e cioè mediante opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture"*.

La **polizza** postuma decennale è così strutturata:

#### Sezione A – Danni all'immobile

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| ▪ Struttura immobile                    | (garanzia obbligatoria) |
| ▪ Involucro                             | (garanzia obbligatoria) |
| ▪ Impermeabilizzazione delle coperture  | (garanzia opzionale)    |
| ▪ Pavimentazioni e rivestimenti interni | (garanzia opzionale)    |
| ▪ Intonaci e rivestimenti esterni       | (garanzia opzionale)    |

E' molto importante verificare i **massimali** inseriti in polizza, il cui importo deve coprire l'intera spesa di ricostruzione a nuovo dell'immobile (o di parti di esso a seconda della garanzia prestata), oggetto del contratto assicurativo.

#### Sezione B – RCT

Tiene indenne l'Assicurato (costruttore), nei limiti dei massimali convenuti, quale civilmente responsabile ai sensi di legge a titolo di risarcimento di danni involontariamente cagionati a terzi per morte e lesioni personali e danneggiamenti a cose in seguito a un sinistro indennizzabile ai sensi della Sezione A.

Il massimale deve essere pari al 50% del valore dell'immobile con un minimo di € 500.000.

Alla polizza assicurativa dovrà essere sempre allegata la **scheda tecnica** nella quale vengono riportati gli elementi informativi e riepilogativi, i massimali, le franchigie, i limiti di risarcimento nonché le estensioni di garanzia richiamate o rese operanti.

## 14. Considerazioni finali

A tutt'oggi, nel mondo delle costruzioni, non è ancora stata recepita l'estrema importanza che riveste un'attenta valutazione e programmazione dei rischi da coprire legati all'attività del cantiere.

Le varie polizze assicurative, obbligatorie e non, di cui abbiamo finora trattato, vengono viste come ulteriori costi relativi alla contabilità di cantiere, senza recepirne invece la fondamentale importanza per tutelarsi dagli innumerevoli eventi dannosi che possono verificarsi nel periodo di costruzione di un'opera. Esse sono infatti un investimento in termini di protezione della stabilità economica dell'impresa e di tutte le risorse umane che partecipano alla realizzazione dell'opera.